

Vì Sao Việt Nam và Trung Quốc KHÔNG Sợ Khủng Hoảng Tài Chính?

1 - Việt Nam Không sợ giảm phát như tư bản vì BĐS là công cụ hấp thụ lạm phát hiệu quả nhất:

dân thừa tiền nhà nước cất đất bán đấu giá cho dân.

BĐS mà xuống giá thì nhà nước thiệt nhất.

chỉ ở các nước XHCN thì BĐS mới được coi là công cụ hấp thụ lạm phát : vì nhà nước kiểm soát đất đai: tiền bán đấu giá đất thu về cho nhà nước; (khác với chứng khoán thì tiền từ người này chuyển sang túi người khác chứ ko thu được tiền về nhà nước nên cổ phiếu ko được coi là công cụ hấp thụ được lạm phát)

Điều này chỉ có những nước theo Mác Lê Nin mới làm được. Vì kẻ đầu cơ nắm nhiều đất nhất ở các nước XHCN chính là nhà nước.

Nếu tính về tài sản nhà nước thì chính phủ VN giàu hơn tất cả chính phủ 10 nước Asian cộng lại. khác với các quốc gia khác tài sản nhà nước đa phần lấy từ tiền thuế , thì tài sản của chính phủ VN phần lớn nằm ở đất. Chính quyền VN không bao giờ thiếu tiền, hết tiền lại cất đất bán cho dân.

Bản chất của lạm phát là lượng tiền lưu thông nhiều và vòng quay tiền rất nhanh ;

muốn hấp thụ được lạm phát thì chính phủ phải rút tiền về ;

cách hút tiền tốt nhất là bán đất cho dân ;

dân bỏ tiền ra mua đất từ chính phủ khi ấy dân có đất, còn tiền lại quay về kho bạc nhà nước.

Chính phủ các nước tư bản không có đất nên không thể bán cho dân để thu tiền về chính phủ các nước cộng sản là kẻ đầu cơ đất lớn nhất : quỹ đất mệnh mông nên cần Hút tiền về thì cất đất bán cho dân.

Giảm bớt được số tiền lưu thông trên thị trường thì sẽ hấp thụ được lạm phát. Trong vòng 10 năm gần đây: giai đoạn 2011-2020, tốc độ tăng cung tiền của Việt Nam trung bình gần 16%/năm : Trong khi đó tăng trưởng GDP thực trung bình giai đoạn này chỉ là 6%/năm, còn tăng trưởng GDP + tỷ lệ lạm phát trung bình chỉ là 11,4%/năm.

Tức là trong vòng 10 năm qua: ai gửi ngân hàng với lãi suất < 11,4% thì coi như tiền bốc hơi, còn ai vay tiền với lãi suất < 16% thì coi như ko phải trả lãi (vì đồng tiền mất giá hằng ngày)

(Nguồn: <https://m.vietnamnet.vn/.../tien-mat-trong-dan-o-viet-nam...>)

* Xét trong khoảng thời gian 20 năm:

Cung tiền M2 năm 2000: 222,882 tỷ VND

Cung tiền M2 12/2021 : 13,402,097 tỷ VND

(nguồn số liệu : <https://finance.vietstock.vn/du-lieu-vi-mo/51/tin-dung.htm>)

Tính trung bình thì lượng cung tiền tăng khoảng 23%/ năm trong 20 năm, sau 20 năm cung tiền tăng 60 lần.

Vì lý do này và nhiều lý do khác nên BĐS cũng tăng giá không kém:

Một mảnh đất năm 2001 có giá 100 triệu thì năm 2021 có giá khoảng 6 tỷ (tăng 60 lần). Năm 2041 mảnh đất đó có thể sẽ tăng giá 60 lần thành 360 tỷ.

Tiền in thêm được , chứ đất có dễ thêm được đâu.

Tiền bơm ra mà không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x3 x5 dân càng khóc thét.

Nếu áp dụng hợp lý phương pháp hấp thụ lạm phát bằng cách tăng giá bất động sản thì có thể hạn chế việc lạm dụng tăng lãi suất để hấp thụ lạm phát bởi vì chỉ có hai công cụ hấp thụ lạm phát hiệu quả nhất: Đó là tăng giá bất động sản và tăng lãi suất ngân hàng nếu công cụ này hiệu quả rồi thì có thể giảm bớt công cụ kia (Vì bản chất của việc hấp thụ lạm phát chính là làm sao

để hút tiền từ thị trường về kho bạc nhà nước Nhằm giảm bớt số tiền lưu thông trên thị trường)

2 - ngoài công cụ BĐS thì chỉ có 1 công cụ nữa để ngăn chặn khủng hoảng và giúp ổn định nền & hấp thụ lạm phát chính là "mua lại ngân hàng giá 0 đồng" bản chất của việc này là tịch thu tài sản cá nhân để bù lỗ cho nhà nước: để răn đe các ông chủ tư nhân có hành động vượt quá giới hạn, để ngăn chặn đổ vỡ hệ thống tài chính trước khi có rủi ro : như vậy sẽ ko tạo ra hiệu ứng dây chuyền.

Chính Phủ lãi lớn vì tài sản cầm cố tại ngân hàng bị định giá thấp so với giá trị thực:

các cổ đông của ngân hàng - người mua cổ phiếu & trái phiếu mất trắng: nhưng nhà nước thu lợi khủng:

cách này đã được anh Bình ruồi thực hiện rất thành công: nhờ tịch thu tài sản của những người như Hà Văn Thắm nên nhà nước có công cụ để hấp thụ nguồn lực nhằm vượt qua khủng hoảng thành công.

Vậy nên các cụ cứ yên tâm là VN sẽ KHÔNG bao giờ xảy ra khủng hoảng "Giảm Phát" hay "Đình Lạm" và sẽ không bao giờ bị đổ vỡ dây chuyền hệ thống tín dụng.

*** Chính quyền Cộng Sản luôn có 02 công cụ cực kỳ hiệu quả để giải quyết vấn đề khủng hoảng kinh tế:

1- Tăng giá bds để hấp thụ lạm phát

2- Mua lại ngân hàng giá 0 đồng để xử lý khủng hoảng.

2 công cụ này thể hiện sự ưu việt của chế độ XHCN : điều này TQ đã thực hiện thành công 20 năm trước: giúp TQ vượt qua Đại Khủng Hoảng toàn cầu 1997 và 2008 để vươn lên trở thành nền kinh tế số 1 toàn cầu.

(bạn Tây muốn áp dụng 2 công cụ này cũng ko được vì chính phủ Tây ko có đủ quyền lực, đất đai ở Tây thuộc sở hữu tư nhân chứ Nhà Nước không có quyền quản lý hay sở hữu)

Áp dụng các lý thuyết kinh tế phương tây vào hoàn cảnh TQ và VN là dốt nát.

*** càng có khủng hoảng lớn, giá dầu và giá cả hàng hoá càng tăng thì VN càng có lợi, vì cộng sản thiệt 1 thì các nước tư bản thiệt 10. Khủng hoảng toàn cầu chính là cơ hội để các quốc gia cộng sản bút phá vọt lên.

Cả thế giới bị chìm tàu, nhiều quốc gia tư bản sẽ chết chìm nhưng cộng sản luôn an toàn bởi vì CS có 2 cái phao: (phao bơm tiền tăng giá BĐS và phao mua lại Ngân hàng giá 0 đồng)

- năm 2008 toàn cầu khủng hoảng: cộng sản dùng phao bơm tiền tăng giá BĐS nên phát triển được đến 2011. Sau 2011 thì cộng sản dùng thêm cái phao "mua lại ngân hàng 0 đồng" nên không bị phá sản nhiều như các nước tư bản.

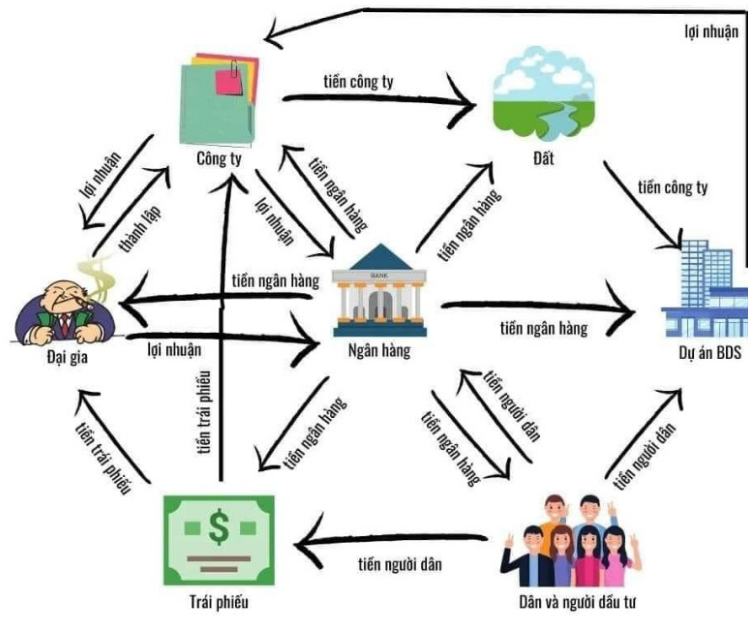
- Nhờ 2 cái phao này nên tốc độ phát triển VN và TQ trong thời kỳ khủng hoảng nhanh hơn hẳn các nước tư bản.

*** 2 cái Phao cũng như 2 loại thuốc:

1- "Tăng giá BĐS" là thuốc Bổ uống để phòng bệnh: khiến tác động của khủng hoảng chậm hơn, ít hơn

2- "Mua ngân hàng giá 0 đồng" là thuốc kháng sinh: có thuốc thì bệnh nhanh khỏi hơn, ít di chứng hơn

KINH TẾ MỨC ĐẤT



'TC & Max

Lưu ý: nội dung chỉ mang tính chất giải trí.

00:04



< × GDP, PPP (current international...
OECD PPP Programme.

License : CC BY-4.0 ⓘ



GDP, PPP (constant 2017 international \$)

GDP (current US\$)

GDP growth (annual %)

GDP (constant 2015 US\$)

GDP (constant LCU)

GDP-linked series (current LCU)

🔊 Help / Feedback

Giá bds VN vẫn ở mức thấp so với các nước cùng khu vực Asian như (Tháilan, philipin, Indo)

để mua 1 căn nhà ở Hà Nội thì người Việt phải nhịn ăn nhịn tiêu 17 năm NHƯNG để mua 1 bds tại Manila thì người Philipin phải nhịn ăn nhịn tiêu 38 năm : tức là gấp hơn 2 lần người Hà Nội.

Tỉ lệ giá nhà/ thu nhập Hà Nội có 17, trong khi các nước kia trên 22 trở lên, Bangkok là 27, Jakarta là 23, Manila còn 38 , còn so với TQ thì đúng là hít khói toàn 40-50. Em nghĩ giá bds ở VN cũng còn khá thấp so với khu vực, nếu gói bơm tiền được thông qua thì tiềm năng x2,x3 trong 1-2 năm vẫn rất khả thi.

ở các nước tư bản người ta có thể mua nhà trước năm 30 tuổi: nhưng đó là mua trả góp: trả dần trong 30 năm. thế nhưng không phải phần lớn nhân dân đều mua được nhà nhé: ở mấy nước như đức và thụy sỹ tỉ lệ thuê nhà đến 60% dân số. Tỉ lệ có nhà ở VN (không phải đi thuê nhà) vẫn đang cao nhất thế giới.

Đây là bảng so sánh giá bds ở HN và thủ đô các nước khác mời các bác tham khảo

1- so sánh HN và Bangkok

https://www.numbeo.com/property.../compare_cities.jsp...

2- so sánh HN và Manila

https://www.numbeo.com/property.../compare_cities.jsp...

Bản chất của lạm phát là vòng quay tiền rất nhanh ;
muốn hấp thụ được lạm phát thì chính phủ phải rút tiền về ;
cách hút tiền tốt nhất là bán đất cho dân ;
dân bỏ tiền ra mua đất từ chính phủ khi ấy dân có đất còn tiền lại quay về kho bạc nhà nước.
Chính phủ các nước tư bản không có đất nên không thể bán cho dân để thu tiền về chính phủ các nước cộng sản là kẻ đầu cơ đất lớn nhất : quỹ đất mệnh mông nên cần Hút tiền về thì cắt đất bán cho dân.
Giảm bớt được số tiền lưu thông trên thị trường thì sẽ hấp thụ được lạm phát
Nếu áp dụng hợp lý phương pháp hấp thụ lạm phát bằng cách tăng giá bất động sản thì có thể hạn chế việc lạm dụng tăng lãi suất để hấp thụ lạm phát bởi vì chỉ có hai công cụ hấp thụ lạm phát hiệu quả nhất: Đó là tăng giá bất động sản và tăng lãi suất ngân hàng nếu công cụ này hiệu quả rồi thì có thể giảm bớt công cụ kia (Vì bản chất của việc hấp thụ lạm phát chính là làm sao để hút tiền từ thị trường về kho bạc nhà nước Nhằm giảm bớt số tiền lưu thông trên thị trường)

Bài 2

TẠI SAO VN CHỈ "DOẠ" nhưng mãi vẫn CHƯA ĐÁNH THUẾ BĐS CAO NHƯ TÂY?

Tại sao Mỗi khi BĐS sắp tăng giá thì lại có Đề xuất của các bộ ngành, có Chỉ Thị Thủ Tướng chính phủ, Có Nghị Quyết của Trung Ương về việc đánh thuế hạn chế đầu cơ BĐS ?

GIÁ BĐS ở Việt Nam có THỰC SỰ CAO hay KHÔNG?

----//----

Tại Sao Năm Nào cũng "Đề Suất" Đánh Thuế BĐS Căn Nhà thứ 2, nhiệm kỳ các Bộ Ngành cũng đều đề Nghị Tăng Thuế BDS ?

Mỗi khi BĐS sắp tăng giá lại có Chỉ Thị Thủ Tướng chính phủ, Có Nghị Quyết của Trung Ương về việc đánh thuế hạn chế đầu cơ BĐS ; nhưng MÃI Vẫn CHƯA ÁP DỤNG?

Đó là Bởi Vì: Bất động sản tăng giá chính là tạo nên Nguồn Lực và Động Lực để phát triển đất nước.

Tuy nhiên trước mỗi cơn sốt đất, trước mỗi đợt cao điểm giải ngân đầu tư công thì nhà nước sẽ họp bàn để ra những văn bản (chỉ thị, nghị quyết...) về việc "Doạ đánh thuế BĐS" để nhằm "chấn an dư luận" và để dân hạn chế mua bds ; đây chính là "biện pháp tâm lý" để hạn chế BĐS tăng nóng, nhờ đó BĐS sẽ tăng chậm lại giúp nhà nước giảm bớt chi phí đền bù giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư công.

(nếu BĐS tăng nóng sớm quá thì đội búa liềm sẽ ko mua được giá rẻ : vì đội đó sẽ chỉ có tiền sau khi giải ngân đầu tư công)

(ai tưởng thật mà ko mua bds thì thiệt bởi vì BĐS vẫn mãi tăng giá) :

việc này đã có từ hàng chục năm trước , (các bác đọc các link này sẽ rõ:

2008 Thủ Tướng cũng đã ban hành chỉ thị số 01/2008/CT-TTg: Đánh thuế lũy tiến với chủ sở hữu nhiều nhà đất:

<https://thuvienphapluat.vn/.../danh-thue-luy-tien-voi-chu...!>

2009 Chính phủ Quyết tâm đánh thuế để chặn sốt BĐS :

<https://nld.com.vn/.../chinh-phu-ke-toa-chan-sot-bat-dong...>

2011: thủ tướng đề nghị bộ xây dựng nghiên cứu đề suất :

Đánh thuế cao để hạn chế nạn đầu cơ bất động sản

<https://vietstock.vn/.../danh-thue-cao-de-han-che-nan-dau...>

2016: Bộ tài chính nghiên cứu đánh thuế tài sản, trong đó nhắm đến trường hợp người có căn nhà thứ hai trở đi. Theo kế hoạch, từ năm 2016 đến năm 2020 bộ sẽ xây dựng Luật Thuế đánh trên người sở hữu nhiều nhà ở nhằm mục đích ngăn ngừa đầu cơ nhằm giảm thiểu rủi ro trên thị trường bất động sản.

<https://m.saigondautu.com.vn/.../nhung-chinh-sach-khuay...>

2017: Bộ Tài chính ủng hộ thành phố HCM đánh thuế BĐS ở mức cao để hạ giá BĐS:

<https://nld.com.vn/.../ung-ho-tp-hcm-danh-thue-bat-dong...>

2018: Đề xuất đánh thuế tài sản nhà đất từ 2 tỉ đồng

<https://thuvienphapluat.vn/.../de-xuat-danh-thue-tai-san...>

2019: lại tiếp tục "Nghiên cứu đánh thuế cao đối với người sử dụng nhiều nhà, đất"

<https://thoibaotaichinhvietnam.vn/nguyen-cuu-danh-thue...>

2022 : Người có nhiều nhà, đất sẽ bị áp thuế cao

<https://vnexpress.net/nguoi-co-nhieu-nha-dat-se-bi-ap...>

trước mỗi đợt cao điểm giải ngân đầu tư công thì sẽ luôn có những thông tin mang tính chất "doạ" để dân hạn chế mua bds. Ai không biết phân tích thì sẽ nhất chết, ôm tiền gửi ngân hàng thay vì ôm đất và mất đi cơ hội làm giàu

Bài 3

LÃI SUẤT TĂNG ĐẾN MỨC NÀO THÌ MỚI LÀM BĐS ĐÓNG BẰNG VÀ GIẢM GIÁ nhiều bác cứ bảo là tăng lãi suất thì BĐS sẽ đóng băng vỡ bong bóng. Điều này đúng.

Nhưng cần phải hiểu thế nào mới là tăng lãi suất?

tăng 1-2 % không phải là tăng (vì nếu lạm phát tăng 3% lãi suất tăng 2% thì tính ra đồng tiền vẫn mất giá: gửi tiền ngân hàng vẫn thiệt hơn dùng tiền mua tài sản).

Việc tăng lãi suất chỉ có thể làm đóng băng thị trường BĐS khi:

Lãi suất huy động \geq tỉ lệ % lạm phát + tỉ lệ tăng trưởng % GDP.

(khi ấy bán tài sản lấy tiền gửi ngân hàng mới có lợi)

chứ nếu lãi suất tăng thêm 5% nhưng bất phổ tăng từ 30k lên 35k (tức là phổ tăng 12%) thì gửi ngân hàng vẫn thiệt nhé: khi đó bds vẫn sẽ còn tăng.

Năm 2022 này đang giống với giai đoạn nhà nước bơm tiền năm 2008-2009 nhé.

còn 2010 là kết thúc giai đoạn giải ngân gói bơm tiền .

lúc giải ngân gói bơm tiền thì ko thể tăng lãi suất nhiều.

Vì tăng lãi suất là các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh chết đầu tiên chứ ko phải là bọn đầu cơ BĐS. (Mục đích của gói Bơm tiền kích thích kinh tế là để cứu doanh nghiệp, nếu tăng lãi suất thì là giết doanh nghiệp à?)

Đợt khi nào lãi suất nhảy 1 bước khoảng 5%-7% như T10/2010 thì bds mới xì hơi giống như Tháng 11/2010 : Lãi suất huy động VND của các Ngân Hàng Thương Mại đã tăng vọt từ 10%/năm lên đến 17%/năm. (nhảy 1 bước 7% trong vòng 1 tháng) :

Khi đó là lúc "Lãi suất Huy Động" đạt đủ tiêu chuẩn của công thức:

Lãi suất huy động \geq Tỉ lệ % lạm phát + Tỉ lệ tăng trưởng % GDP.

Khi ấy BĐS mới đóng băng và kết thúc chu kỳ tăng trưởng.

*** Nhiều người có thể dự báo khá chính xác được khi nào BĐS tăng hay giảm là nhờ họ có nhiều kinh nghiệm thực chiến hoặc có trực giác về thị trường rất nhạy, còn mình thì đưa ra được công thức tính toán cụ thể chính xác và có thể áp dụng trong mọi trường hợp.

Nếu ai không có kinh nghiệm thực chiến, ko có năng lực tiên tri nhưng học được công thức này của mình thì có thể tính toán được chính xác khi nào BĐS sẽ tăng hay giảm: dựa trên 03 biến số là Tỉ lệ % Lạm Phát, Tỉ lệ % tăng trưởng GDP và Lãi suất Huy Động.

Tuy nhiên trong 3 biến số ấy thì : chỉ có 1 yếu tố mà chính phủ có thể can thiệp trực tiếp được : đó là "Lãi suất Huy Động". Đây chính là yếu tố then chốt: muốn biết được sắp tới BĐS sẽ tăng hay giảm thì phải nhìn vào yếu tố này: Nếu vượt quá ngưỡng Critical Point : tức là :

(Lãi suất huy động \geq Tỉ lệ % lạm phát + Tỉ lệ tăng trưởng % GDP)

thì thị trường BĐS sẽ đảo chiều (giống như thời kỳ cuối năm 2010)

(công thức của mình là dựa theo các chỉ số "Thật": lớn hơn chỉ số lạm phát và % tăng trưởng GDP "danh nghĩa" mà Tổng cục thống kê công bố nhiều)

---//---

* Mối quan hệ của Lạm Phát được thể hiện theo công thức sau:

$MV = PY$

(trong đó M là lượng tiền, V là vòng quay của tiền, P là Giá cả, Y là sản lượng (GDP thực tế)

khi giá cả toàn thế giới tăng: thì VN cũng bị ảnh hưởng: khi ấy việc tăng cung tiền chính là 1 việc cực kỳ có ích cho nền kinh tế (P tăng thì M sẽ tăng tương ứng)

điều mà chính phủ VN lo sợ không phải là " Lạm Phát" mà là khủng hoảng kinh tế "Đình Lạm"

"Lạm Phát" là 1 hiện tượng khách quan: giống như 1 con Virus : cái này ko tránh được. (giá cả hàng hoá cả thế giới tăng thì VN cũng phải tăng theo: giống như xung quanh đều là FO thì bạn cũng sẽ chắc chắn bị lây bệnh) còn "Đình Lạm" lại là 1 dạng khủng hoảng: giống như 1 loại bệnh (mà Virus gây bệnh là "Lạm Phát") : bệnh này có thể chữa được, hoặc phòng tránh được nhờ các loại thuốc hoặc Vắcxin (ở đây là các chính sách kinh tế của nhà nước).

"Cung tiền" và "vòng quay tiền" là 2 yếu tố cấu thành "Lạm Phát" giống như 2 yếu tố tạo nên con virus là ADN và Protein:

vậy nên khi đánh giá tác động đến bds nói riêng và nền kinh tế nói chung thì phải đánh giá tác động của "Lạm Phát" - tức là tác động của con virus)

* nhìn vào 2 hình đính kèm bài sẽ thấy: ở VN Tăng trưởng cung Tiền luôn lớn hơn GDP và Lạm Phát:

tỉ lệ Cung Tiền M2/GDP của VN là cao nhất so với các nước khác trong khu vực:

(tỷ lệ này của Việt Nam là 175% còn ở các nước tương đồng trong ASEAN-5 chỉ là chưa tới 130% đối với Malaysia và Thái Lan, 63% đối với Phillipines và chưa đầy 40% đối với Indonesia. Tỷ lệ M2/GDP của Việt Nam vào thời điểm cuối năm 2020 là khoảng 190%.

Trong vòng 10 năm gần đây: giai đoạn 2011-2020, tốc độ tăng cung tiền của Việt Nam trung bình gần 16%/năm : Trong khi đó tăng trưởng GDP thực trung bình giai đoạn này chỉ là 6%/năm, còn tăng trưởng GDP + tỷ lệ lạm phát trung bình chỉ là 11,4%/năm.

Tức là trong vòng 10 năm qua: ai gửi ngân hàng với lãi suất < 11,4% thì coi như tiền bốc hơi, còn ai vay tiền với lãi suất < 16% thì coi như ko phải trả lãi (vì đồng tiền mất giá hàng ngày)

(Nguồn: <https://m.vietnamnet.vn/.../tien-mat-trong-dan-o-viet-nam...>)

* Xét trong khoảng thời gian 20 năm:

Cung tiền M2 năm 2000: 222,882 tỷ VND

Cung tiền M2 12/2021 : 13,402,097 tỷ VND

Tính trung bình thì lượng cung tiền tăng khoảng 23%/ năm trong 20 năm, sau 20 năm cung tiền tăng 60 lần.

(Nguồn: <https://finance.vietstock.vn/du-lieu-vi-mo/51/tin-dung.htm>)

Một mảnh đất năm 2001 có giá 100 triệu thì năm 2021 sẽ có giá 6 tỷ.

vậy nên: Tiền mặt chính là "Tiêu Sản" chứ Không phải là "Tài Sản"

* Tuy nhiên: Ai chỉ nói được đến Cung Tiền là dốt mà lại thích chơi chữ : vì khi xét đến yếu tố Lạm Phát thì tức là đã bao gồm tác động của Cung Tiền nằm trong Lạm Phát rồi.

Chỉ nói đến Cung Tiền là thiếu sót vì còn phải xét đến Vòng Quay Tiền nữa.

Cung Tiền nhiều nhưng Vòng Quay Tiền chậm thì Lạm Phát cũng ko cao.

Vậy nên đánh giá tác động của Lạm Phát sẽ đầy đủ hơn đánh giá tác động của Cung Tiền

Bản chất của lạm phát là vòng quay tiền rất nhanh ;

muốn hấp thụ được lạm phát thì chính phủ phải rút tiền về;

cách hút tiền tốt nhất là bán đất cho dân ;

dân bỏ tiền ra mua đất từ chính phủ khi ấy dân có đất còn tiền lại quay về kho bạc nhà nước.

Chính phủ các nước tư bản không có nhiều đất (vì không tịch thu được đất của giai cấp Tư Sản, Địa chủ) nên không thể bán nhiều đất cho dân để thu tiền về. Còn chính phủ các nước cộng sản là kẻ đầu cơ đất lớn nhất : quỹ đất mênh mông (nhờ cải cách ruộng đất, cải tạo tư sản và sở hữu toàn dân về đất đai) nên cần Hút tiền về thì nhà nước chỉ cần cất đất bán cho dân.

Giảm bớt được số tiền lưu thông trên thị trường thì sẽ hấp thụ được lạm phát. Do vậy việc "tăng giá BĐS" chính là liều thuốc hạ sốt để chữa căn bệnh do Virus "Lạm Phát" gây ra.

Nếu áp dụng hợp lý phương pháp hấp thụ lạm phát bằng cách tăng giá bất động sản thì có thể hạn chế việc lạm dụng tăng lãi suất để hấp thụ lạm phát bởi vì chỉ có hai công cụ hấp thụ lạm phát hiệu quả nhất: Đó là tăng giá bất động sản và tăng lãi suất ngân hàng nếu công cụ này hiệu quả rồi thì có thể giảm bớt công cụ kia (Vì bản chất của việc hấp thụ lạm phát chính là làm sao để hút tiền từ thị trường về kho bạc nhà nước Nhằm giảm bớt số tiền lưu thông trên thị trường và làm chậm lại vòng quay tiền)

Việt Nam Không sợ khủng hoảng "giảm phát" và "đình lạm" như tư bản vì BĐS là công cụ hấp thụ lạm phát hiệu quả nhất:

BĐS mà xuống giá thì nhà nước thiệt nhất.

Chỉ ở các nước XHCN thì BĐS mới được coi là công cụ hấp thụ lạm phát : vì nhà nước kiểm soát đất đai: tiền bán đấu giá đất thu về cho nhà nước; (khác với chúng khoán thì tiền từ người này chuyển sang túi người khác chứ ko thu được tiền về nhà nước nên cổ phiếu ko được coi là công cụ hấp thụ được lạm phát)

ngoài 2 công cụ "tăng giá BĐS" và "tăng lãi suất" thì chỉ có 1 công cụ nữa để "chữa lành căn bệnh khủng hoảng kinh tế" chính là "mua lại ngân hàng giá 0 đồng"

bản chất của việc này là tịch thu tài sản cá nhân để bù lỗ cho nhà nước:

Chính Phủ lỗ lớn vì tài sản cầm cố tại ngân hàng bị định giá thấp so với giá trị thực:

các cổ đông của ngân hàng - người mua cổ phiếu & trái phiếu mất trắng:

nhưng nhà nước thu lợi khổng:

cách này đã được anh Bình ruồi thực hiện rất thành công: nhờ tịch thu tài sản của những người như Hà Văn Thắm nên nhà nước có công cụ để hấp thụ nguồn lực nhằm vượt qua khủng hoảng thành công.

Vậy nên các bác cứ yên tâm là VN tuy nhiễm phải Virus "Lạm Phát" nhưng sẽ KHÔNG bao giờ phát bệnh khủng hoảng "Giảm Phát" hay "Đình Lạm"

Bị nhiễm virus "lạm phát" nhưng ko bị bệnh "khủng hoảng" nặng chính là sự ưu việt của chủ nghĩa xã hội.

càng có khủng hoảng lớn, giá dầu và giá cả hàng hoá càng tăng thì VN càng có lợi, vì cộng sản thiệt 1 thì các nước tư bản thiệt 10. Khủng hoảng toàn cầu chính là cơ hội để các quốc gia cộng sản bứt phá vọt lên.

Cả thế giới bị chìm tàu, nhiều quốc gia tư bản sẽ chết chìm nhưng cộng sản luôn an toàn bởi vì bên cạnh "công cụ lãi suất" thì CS còn có 2 cái phao nữa:

(phao bơm tiền tăng giá BĐS và phao mua lại Ngân hàng giá 0 đồng)

- năm 2008 toàn cầu khủng hoảng: cộng sản dùng phao bơm tiền tăng giá BĐS nên phát triển được đến cuối 2010 rồi mới tăng lãi suất huy động. Sau đó thì cộng sản dùng thêm cái phao "mua lại ngân hàng 0 đồng" nên không bị chìm sâu vào khủng hoảng nhiều như các nước tư bản.

- Nhờ 2 cái phao này nên tốc độ phát triển VN và TQ trong thời kỳ khủng hoảng nhanh hơn hẳn các nước tư bản.

*** 2 cái Phao cũng như 2 loại thuốc mà chỉ riêng chế độ công sản mới có:

1- "Tăng giá BĐS" để Hấp thụ Lạm phát: là thuốc hạ sốt , là thuốc chữa bệnh: khiến tác động của khủng hoảng chậm hơn, ít hơn

2- "Mua ngân hàng giá 0 đồng" là thuốc bổ dưỡng giúp bệnh phục hồi nhanh: có thuốc thì bệnh nhanh khỏi hơn, ít di chứng hơn

do vậy khi khủng hoảng toàn cầu xảy ra năm 2008 thì BĐS việt nam vẫn tăng đến tận tháng 10/2010;

năm nay cũng thế: bds sẽ tăng đến 2024.

bds Tây chết trước còn bds Việt Nam sẽ chết chậm sau 2 năm: chính nhờ thị trường BĐS

giá BĐS ở Việt Nam Tăng hay Giảm không phụ thuộc vào các yếu tố "khách quan" như "Lạm Phát" mà phụ thuộc vào yếu tố "chủ quan" là "lãi suất huy động": Do vậy chính phủ VN sẽ nắm quyền quyết định khi nào Tăng giá BĐS hay Giảm Giá BĐS.

*** có 2 loại chu kỳ BĐS: chu kỳ tăng chu kỳ giảm: tùy thuộc vào chính sách của chính phủ:

Khi nhà nước tăng lãi suất huy động của ngân hàng thì bds sẽ giảm: chu kỳ bds sẽ kết thúc để chuyển sang chu kỳ mới.

Tuy nhiên việc này rất khó đoán vì nó phụ thuộc vào ý chí chính trị của lãnh đạo VN.

- chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền) là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

Khi chưa kết thúc gói bơm tiền kích thích kinh tế thì sẽ ko tăng lãi suất: vì muốn Hạ giá BĐS thì phải tăng lãi suất huy động > (% lạm phát + % tăng trưởng GDP) : khi đó thì các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh sẽ chết dần dần.

(tham khảo thêm bài này về "thế nào là Lãi Suất tác động đến bds" nhé :

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/729771555094292/?d=n>)

Năm 2022 này đang giống với giai đoạn nhà nước bơm tiền năm 2008 nhé: năm 2008 giá hàng hóa thế giới cũng tăng phi mã, "giá dầu thô vào tháng 7-2008 lên đến 147,27 USD/thùng, khi đó lạm phát trong nước lên 22,97%." (nguồn: <https://tuoitre.vn/dai-bieu-quoc-hoi-tran-hoang-ngan-dung...>)

- Năm 2008-2010 ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới. Ngân hàng nhà nước bắt đầu thắt tín dụng cung tiền năm 2008 giảm đột ngột về 18% sau đó kích cầu lần 2 năm 2009 lên mức 37% đến cuối 2010 giảm mạnh về mức 12%. Giá BĐS lúc này gần như tăng điên dại và phình bong bóng. Cuối 2010 lãi suất huy động tăng lên 18%, CPI tiếp tục vượt 21%. Khi nguồn cung BĐS vô tận + lãi suất huy động tăng trần đột ngột + lạm phát phi mã + cung tiền giảm mạnh => Cộng hưởng lại gây nên khủng hoảng bong bóng bds 2011 nổ BOM.

Vậy nguyên nhân sâu xa đó là lượng tiền bơm ra tích tụ trong nền kinh tế 1 thời gian dài, lạm phát tích lũy ở mức cao và nóng đó chính là LẠM PHÁT KÉO (Lạm phát do cầu kéo). Khi LẠM PHÁT KÉO xảy ra thì chính phủ sẽ phải tăng lãi suất huy động đến hút tiền về, nhằm giảm lượng tiền lưu thông để kìm chế lạm phát.

Còn ở chu kỳ này, cung tiền từ đây 2014 đến nay chỉ ở mức 15-18%/năm. Lạm phát thấp, GDP tăng trưởng tốt (2012-2020). Nhưng từ 2020-nay thì GDP rất thấp. CPI nằm ở mức thấp 3-4%. Lạm phát hiện tại là do ảnh hưởng từ xung đột Nga-UKRAINE, các lệnh cấm vận thương mại nhằm trừng phạt Nga khiến giá các hàng hóa, sản phẩm, dầu mỏ, nguyên vật liệu,... leo thang tăng nóng do thiếu hụt nguồn cung ngắn hạn => đẩy chi phí lên cao sinh ra lạm phát. Vậy đây là LẠM PHÁT ĐẨY (Lạm phát do chi phí đẩy). Tính chất khác hẳn với lạm phát ở chu kỳ trước.

Việc chính phủ tăng lãi suất huy động lúc này sẽ khiến cho các doanh nghiệp chết lâm sàng đầu tiên chứ k phải là BĐS. Trong khi đó chính phủ sắp bơm gói kích cầu kinh tế 350.000 tỷ vào quý II/2022 thì việc tăng lãi suất là điều khó xảy ra và giá BĐS sẽ còn tăng nữa.!

Tiền không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x3 x5 dân càng khóc thét.

*** Giống như chu kỳ (2008-2010) : ai dùng mua bds từ năm 2008 vì sợ khủng hoảng kinh tế thì mất cơ hội nhân 2 nhân 3 lần tài sản.

- Cuối năm 2010 là kết thúc giai đoạn giải ngân gói bơm tiền : lúc đó Tháng 11/2010, Lãi suất huy động VND đã tăng vọt từ 10%/ năm lên đến 17%/năm và Năm 2011 lãi suất huy động đạt đỉnh 24%/ năm (Nguồn:

<https://www.bsc.com.vn/BSCNews/2017/8/29/578699.aspx>)

Vì Khi đó là lúc đạt đủ tiêu chuẩn của công thức: Lãi suất huy động \geq (tỉ lệ % lạm phát + tỉ lệ tăng trưởng % GDP)

Khi ấy BĐS mới đóng băng và kết thúc chu kỳ tăng trưởng.

* Bây giờ cũng vậy ai nhát gan dùng mua bds trước khi kết thúc chu kỳ tăng (2022-2024) cũng sẽ thì mất cơ hội x2 x3 tài sản.

- Tuy nhiên bds bị ảnh hưởng bởi yếu tố tâm lý nên có sự Phân Hoá: chỗ Tăng Ảo quá cao , chỗ khác lại chưa tăng nhiều: sẽ tăng thêm: vì vậy cần phải tỉnh táo: vì BĐS vẫn sẽ tăng trưởng trong 2 năm tiếp theo nhưng ở một số nơi đã tăng quá giá trị thật nhất là BĐS ở Tỉnh.

***** mua bds ở đâu, khi nào thì phải dựa trên các phân tích về chu kỳ, thời điểm, đặc thù kinh tế vùng, và chính sách của nhà nước theo từng giai đoạn.

Có thể tham khảo bài viết này của em về:

CHU KỲ của BẤT ĐỘNG SẢN gồm mấy GIAI ĐOẠN , Giờ ĐANG Ở GIAI ĐOẠN NÀO:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/727941041944010/?d=n>

* chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 rất giống với chu kỳ 2008-2010 : đều là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

* năm 2008 nhà nước bơm tiền cho các "quả đấm thép- là các tập đoàn kinh tế nhà nước" , còn năm 2022 thì bơm tiền qua gói " đầu tư công kích thích kinh tế": đây chính là sự khởi đầu của chu kỳ Tăng giá BĐS mới (2022-2024)

*vì thời điểm bắt đầu của 2 chu kỳ này là đỉnh của 2 cơn sốt bds của 2 chu kỳ tăng trước đó: (là cơn sốt đất 2020-2022 và cơn sốt đất 2006-2008) : đáng lẽ sau các cơn sốt đất thì thị trường phải tạm lắng xuống để chờ tích lũy. nhưng không: nhờ có sự can thiệp của nhà nước bằng cách "bơm tiền" nên sẽ lại tạo 1 cơn sốt mới với đỉnh giá bds cao hơn cơn sốt đất trước đó.

* lúc giải ngân gói bơm tiền thì ko thể tăng lãi suất nhiều.

Vì tăng lãi suất là các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh chết đầu tiên chứ ko phải là bọn đầu cơ BĐS. (Mục đích của gói Bơm tiền kích thích kinh tế là để cứu doanh nghiệp, nếu tăng lãi suất thì là giết doanh nghiệp à?)

* Vậy nên để cứu nền kinh tế, cứu các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh thì trong giai đoạn 2022-2024: Chính Phủ VN sẽ buộc phải chấp nhận việc "BĐS sẽ tăng giá" vì KHÔNG thể tăng "Lãi suất huy động" vượt ngưỡng Critical Point : vậy nên:

(Lãi suất huy động \leq Tỉ lệ % lạm phát + Tỉ lệ tăng trưởng % GDP)

do đó BĐS vẫn sẽ tăng giá trong chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền)

Vậy nên giai đoạn 2022-2024 sẽ là cơ hội làm giàu nhờ bds tăng giá , hàng chục năm sau mới lặp lại. Ai chưa có tài sản , không vay được vốn đầu tư bất động sản thì có thể làm cò, làm thợ săn đất: tháng kiếm hàng trăm triệu ok Ngu dại nhất là đi làm thuê, dùng sức lực và kiến thức của mình làm giàu cho thằng chủ.

nếu đọc kỹ các bài của mình thì sẽ hiểu rõ là 2 năm tới chỉ có BĐS là cột trụ chống đỡ của nền kinh tế VN vượt qua khỏi khủng hoảng. Đất mà giảm giá thì chính phủ Việt Nam liêu xiêu, cả nền kinh tế đất nước sẽ chìm sâu vào khủng

hoảng. Khi lạm phát càng cao thì càng cần tăng giá BĐS: nếu ko tăng giá bds thì dân sẽ dồn tiền mua đô, vàng, tiền ảo.. nền kinh tế Việt Nam sẽ sụp đổ. vì thế sẽ khó có ngành sản xuất kinh doanh nào có thể x2 x3 tài sản như bds. cơ hội này hàng chục năm mới có 1 lần, ko tận dụng thì ân hận.

Tuy nhiên BDS VN còn bị ảnh hưởng bởi yếu tố tâm lý thị trường, nhiều nơi đã FOMO tăng quá giá trị thực: vì vậy nên rút vốn khỏi các thị trường bds đã tăng ảo: để đầu tư vào các thị trường BDS tiềm năng, là đích đến của dòng tiền giai đoạn 2022-2024.

Đọc 1000 quyển sách, nỗ lực làm việc 12 tiếng 1 ngày Nhưng số tiền kiếm được hàng năm không nhanh bằng tốc độ bds tăng giá đâu.

Vậy nên NGƯỜI GIÀU CÀNG GIÀU HƠN, người nghèo thì càng nghèo hơn.

bản chất xã hội là vậy, vì chế độ này nó vậy: BĐS ở Tây thì đóng thuế sở hữu vài % / năm, thừa kế cho con cháu thì mất vài chục % : nhưng BĐS Việt Nam thì khác: vậy nên sẽ luôn tăng trưởng đột biến trong nhiều chu kỳ.

Tây, Tàu ko mua đất VN được, đây chính là ưu thế đặc quyền của người Việt: nên tận dụng các chu kỳ BĐS để làm giàu.

20-30 năm nữa cũng sẽ như vậy. cày cuốc toát mồ hôi 10 năm cũng sẽ ko bằng giá đất tăng 1 nhịp.

Ai ko tận dụng cơ hội chu kỳ 2022-2024 này để x2 x3 tài sản thì sẽ bị tụt lại so với xã hội, vì tài sản của mình ko tăng nhưng người khác lại tận dụng cơ hội này để x2 x3 lần tài sản và vượt xa bạn.

vì bds trong 20-30 năm tới sẽ luôn tăng nhanh hơn so với tốc độ tăng thu nhập nên ai có nhiều bds hơn mức trung bình của xã hội sẽ càng ngày càng giàu hơn,

còn ai có ít bds hơn mức trung bình sẽ càng ngày càng nghèo hơn.

vậy nên khi đã biết chắc chắn là bds sẽ tăng trong giai đoạn 2022-2024 này thì cách tốt nhất để làm giàu chính là vay tiền để mua thêm bds.

1% người giàu của thế giới đang nắm 99% tài sản của toàn cầu: đó là vì họ tận dụng đòn bẩy tài chính, vay ngân hàng lúc lãi suất thấp để đầu tư tài sản tăng giá cao.

lãi suất hiện nay đang thấp < (tỉ lệ lạm phát + tỉ lệ tăng trưởng GDP) : thì cứ mạnh dạn cầm nhà vay bank, ko sợ rủi ro vì bds sẽ tăng nhiều lần, miễn ko mua phải loại bds đã tăng ảo là ok.

đây là 5 nguyên tắc chọn mua đầu tư bds cho năm 2022:

Nguyên tắc 1- so với giá đỉnh 2011 thì địa phương nào càng tăng nhiều lần thì càng rủi ro đù đỉnh.

Nguyên tắc 2- địa phương nào toàn dân mua xong chờ bán lại để úp bờ nhau: thì người mua sau càng dễ ăn mất (người từ HN có về tỉnh sống hay người Tỉnh sẽ về HN)

Nguyên tắc 3- bds ở địa phương nào bị truyền qua tay nhiều nhà đầu tư nhất thì càng fomo nhất, thằng cuối cùng bị úp bờ nhiều.

Nguyên tắc 4- chỗ nào nhiều cá voi cá mập nhất thì thị trường càng bị thao túng, chỉ có 2 thị trường lớn nhất là chưa bị cá voi cá mập thổi giá đó là HCM và HN vì lượng hàng quá nhiều, đất trong dân phân tán nên ko con cá nào đủ vốn để ôm đầy lừa gà

Nguyên tắc 5- tính thanh khoản ở đâu cao nhất? Thủ đô hay đất quê đất tỉnh? sóng cuối sẽ chạy về nơi có tính thanh khoản cao nhất. Đây chính là nơi an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất.

Nếu mua loại bds an toàn thì mới yên tâm ngủ ngon khi cầm nhà vay bank.

*** Ai thấy lãi suất FED tăng mà sợ vãi đá thì chứng tỏ bản lĩnh đầu tư quá kém, kiến thức vĩ mô quá yếu vì không hiểu được bản chất của 2 chế độ:

mấy chục năm qua việc FED tăng giảm lãi suất có ảnh hưởng gì mấy tới lãi suất của VN và TQ không?

Thật ra nếu nhìn rộng ra thì các chính sách tiền tệ của Mỹ chỉ có ý nghĩa để "lừa mị" người dân Mỹ : Vì nó đều bị đội Do Thái thao túng. Fed fund rate có lên có xuống nhưng đỉnh mới luôn thấp hơn đỉnh cũ. Lý do đơn giản vì mức độ phát triển thật của Mỹ không còn cao nữa, phải làm rate thấp để dân tình còn ôm CK, vay mua nhà với tiêu sài: tích lũy của dân lại rơi vào tay bọn "tư bản chớp bu"

còn bank Việt Nam thì ko bị Do Thái thao túng mà Chính quyền Cộng sản quyết định, cần tăng thì tăng, nhưng trong lúc giải ngân gói bơm tiền để kích thích kinh tế chắc chắn sẽ ko tăng cao, vì lãi suất cao thì doanh nghiệp sản xuất kinh doanh sẽ chết đầu tiên.

ở Tây thì cốt lõi của "công nghệ hút tiền" chính là các start up mà phát triển thành tập đoàn lớn đều được bọn do thái thao túng (cái nào có tương lai , có triển vọng, có core value, có công nghệ độc quyền , có phát minh sáng tạo..) thì cũng bị bọn nó mua lại (M&A) để kiểm soát , nếu ko Takeover được thì sẽ bị cả hội dìm cho chết.

Tuy nhiên ở xứ cộng sản thì do thái ko can thiệp vận động hành lang được nên méo có vị gì, cốt lõi của "công nghệ hút tiền" của VN và TQ chính là BĐS. Đất càng tăng giá bền vững thì chính phủ Cộng Sản càng vững mạnh.

----/----

* mục đích em chia sẻ kiến thức về BĐS trên FB ko phải là để lừa gà hay để bán bds: mà là vì em CẢM GHÉT bọn cầm quyền và giới tinh hoa. nên muốn giúp mọi người không bị mắc bẫy của chúng.

* bản chất của mọi cuộc khủng hoảng tạo nên chu kỳ BĐS đều là do con người tạo ra, kể cả dịch bệnh hay thiên tai hay: nếu xử lý tốt thì sẽ ko tạo thành khủng hoảng.

*Nhưng bọn lãnh đạo và tầng lớp tinh hoa lại muốn có khủng hoảng: vì thời kỳ khủng hoảng là giai đoạn bọn chúng có thể thu lợi được nhiều nhất: là lúc thuận lợi nhất để "tích lũy tư bản" : người nghèo càng nghèo đi, người giàu càng giàu hơn.

Vậy nên có dấu hiệu của bệnh dịch toàn cầu thì khủng hoảng kinh tế sẽ là tất yếu: và khi có khủng hoảng thì sẽ là cơ hội để nhà nước Bơm Tiền vì BƠM TIỀN là công cụ để bọn tỷ phú và chính trị gia thâm tóm tài sản của nhân dân cần lao. Bọn giàu tận dụng hiệu quả công cụ đòn bẩy vay vốn ngân hàng nên càng giàu hơn, người nghèo ko vay tiền mua bds nên bị nghèo đi sau mỗi chu kỳ tăng giá bds: Khoảng cách Giàu Nghèo càng ngày càng tăng.

**muốn không bị giai cấp cầm quyền thâm tóm tài sản thì nhân dân cần chia sẻ kiến thức cho nhau: để nắm bắt được chu kỳ và xu thế của thị trường bds: nhờ đó tích lũy được "tư liệu sản xuất" : khi ấy sẽ không bị "bần cùng hoá" Muốn đi tắt đón đầu thì phải mua loại BĐS "an toàn" mà giai cấp thống trị cần phải mua thêm trong tương lai.

Sự tăng giá của BĐS có 03 dạng khác nhau :

1- Tăng do phát triển kinh tế: đây là hình thức tăng trưởng bền vững : là xu thế lâu dài nên không được coi là "chu kỳ".

2-Tăng do Bơm tiền: là hình thức tăng trưởng không bền vững : có tính chất lặp đi lặp lại nên được gọi là "chu kỳ" : giá bds sẽ tăng nhanh rồi đóng băng và có thể sẽ giảm 1 phần (Nhưng giá cuối chu kỳ vẫn luôn cao hơn giá tại đầu chu kỳ)

3- Tăng ảo : do tâm lý FOMO , do bị úp bô , lừa gà , : nếu dựa trên quan điểm giá bds ở địa phương nào tăng cao nhất, nhanh nhất là tăng ảo và tiềm ẩn rủi ro nhiều nhất: thì cứ so giá bds ở các địa phương từ năm 2011 (là điểm đáy

của BĐS chu kỳ trước) với giá BĐS tại thời điểm bây giờ: địa phương nào tăng ít nhất thì sẽ an toàn ít khả năng vỡ bong bóng nhất (không tính bds ở ngõ ngách vì bây giờ là thời đại oto, ko phải thời đại xe máy như 10 năm trước)

*Các bác nhớ mua ở quê, ở tỉnh, ở HN, SG gì cũng được nhưng phải mua được ở ngưỡng giá hỗ trợ, có những hạ tầng kỳ vọng ở tương lai, có khả năng để sử dụng (ở, cho thuê), có khả năng thanh khoản và rút tiền về khi thị trường đóng băng. Đừng bao giờ phi vào chỗ hàng nóng để rồi ôm hận.

* mua bds ở đâu, khi nào thì phải dựa trên các phân tích về chu kỳ, thời điểm, đặc thù kinh tế vùng, và chính sách của nhà nước theo từng giai đoạn.

bác nào muốn đầu tư bds trong năm 2022 có thể tham khảo bài viết sau của em (quan điểm đầu tư của em là thà lãi 2 lần vốn nhưng chắc chắn 100% an toàn còn hơn lãi 5-10 lần vốn nhưng chỉ an toàn 90% vẫn còn 10% rủi ro; thà đầu tư 1 bds nhưng chắc chắn có lãi, còn hơn đầu tư 10 bds nhưng lãi 9 bds; thà ăn ít nhưng an toàn còn hơn ăn lãi cao nhưng tiềm ẩn rủi ro)

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/734924384579009/?d=n>

---//---

---///---

Link nhóm dạy đầu tư BĐS : không thu học phí:

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5957575687593139/?fs=e&s=c1>

---///---

<https://vneconomy.vn/bon-bai-hoc-kinh-nghiem-tu-goi-kich-thich-kinh-te-2008-2009-hon-10-nam-chua-quyet-toan-xong.htm?fbclid=IwAR1BUzkW4iJPUp0MeZD0V92Ibi2if8rHoKtwPITeNvYzUQVvpsruCSyRQQ8>

[fbclid=IwAR1BUzkW4iJPUp0MeZD0V92Ibi2if8rHoKtwPITeNvYzUQVvpsruCSyRQQ8](https://vneconomy.vn/bon-bai-hoc-kinh-nghiem-tu-goi-kich-thich-kinh-te-2008-2009-hon-10-nam-chua-quyet-toan-xong.htm?fbclid=IwAR1BUzkW4iJPUp0MeZD0V92Ibi2if8rHoKtwPITeNvYzUQVvpsruCSyRQQ8)

Bài 4

GIÁ BĐS so với THU NHẬP ở VN còn TĂNG đến bao giờ?

Việt Nam là thiên đường của đầu tư Bất Động Sản duy nhất còn sót lại trên thế giới vì 3 lý do:

- 1- không có luật sở hữu 70 năm như TQ hoặc 99 năm như Singapore
- 2- không đánh thuế sở hữu BĐS cao như Âu Mỹ
- 3- không đánh thuế thừa kế cao như Tư bản

---//---

bây giờ trên mạng các con gười cứ luôn mồm kêu phải giảm giá bds, tại sao giá bds Việt Nam càng ngày càng đắt, tại sao giá bds so với thu nhập ở VN ko rẻ như âu mỹ?

Nhưng chỉ có 2 cách để giảm giá bds:

- 1- Tư bản thì giảm giá bằng cách đánh thuế thật cao (thuế sở hữu, thuế căn nhà thứ hai ...)
- 2- Cộng Sản thì giảm giá bằng cách áp dụng chính sách "sử dụng có thời hạn 50- 70 năm"

Nếu VN học theo TQ thì bds sẽ giảm: cầu được ước thấy nhé:

khi tất cả bds mở bán đều có thời hạn : hết 50-70 năm thu lại. Thì giá 1 căn hộ/ 1 ngôi nhà so với thu nhập sẽ rẻ hơn trước (vì giá nhà sử dụng lâu dài khác với giá thuê 50-70 năm)

giai cấp làm công ăn lương đủ tiền trả góp vài chục năm là mua được. nên xã hội sẽ ko loạn. Hết 70 năm thì coi như xong 1 đời người, đời con cháu lại phải nai lưng cố gắng phấn đấu tiếp: xã hội sẽ vận động phát triển không ngừng. Tư bản đánh thuế thặng dư cho tầng nghèo nên tỉ lệ lười nhác ko chịu đi làm ở âu mỹ cực cao: vì thất nghiệp cũng được hưởng trợ cấp đủ ăn tiêu thì tội gì phải đi làm: nền kinh tế sẽ suy vong.

Cộng sản như TQ thì bắt tầng nghèo cũng phải nai lưng ra kiếm sống, dứa nào lười thì đói, trừ một tỉ lệ nhỏ có sự trợ giúp gia đình là có thể "nằm thẳng" được, còn đại đa số phải cố gắng phấn đấu: nền kinh tế sẽ phát triển.

** Đất nước mà nguồn thu của quốc gia được lấy từ Máu Xương của dân nghèo sẽ Mạnh Mẽ hơn đất nước mà nguồn thu lấy từ tiền thuế của người giàu.

*** Tầng đáy của xã hội bị chà đạp khốn khổ nhất để giành quyền mưu sinh, quyền được có nhà có đất thì sẽ tạo nên "Động Lực Xã Hội", chính quyền có hàng triệu sinh mạng sẵn sàng chấp nhận kiếp Trâu Ngựa để sinh tồn, như vậy Quốc Gia mới phát triển, (chứ ko như bọn Tây: dân thất nghiệp cũng được ăn trợ cấp, được nhà nước cho tiền thuê nhà, được vay mua nhà giá rẻ.. thì việc gì phải cố gắng) => Đây chính là "ĐỘNG LỰC để Phát Triển Đất Nước"

*** Giá bds VN vẫn ở mức thấp so với các nước cùng khu vực Asian như (Thái Lan, Philipin, Indo)

để mua 1 căn nhà ở Hà Nội thì người Việt phải nhịn ăn nhịn tiêu 17 năm NHƯNG để mua 1 bds tại Manila thì người Philipin phải nhịn ăn nhịn tiêu 38 năm : tức là gấp hơn 2 lần người Hà Nội.

Tỉ lệ giá nhà/ thu nhập Hà Nội có 17, trong khi các nước kia trên 22 trở lên, Bangkok là 27, Jakarta là 23, Manila còn 38, còn so với TQ thì đúng là hít khói toàn 40-50. Em nghĩ giá bds ở VN cũng còn khá thấp so với khu vực, nếu gói bơm tiền được thông qua thì tiềm năng x2,x3 trong 1-2 năm vẫn rất khả thi. Đây là bảng so sánh giá bds ở HN và thủ đô các nước khác mời các bác tham khảo

so sánh HN và Bangkok

https://www.numbeo.com/property.../compare_cities.jsp...

so sánh HN và Manila

https://www.numbeo.com/property.../compare_cities.jsp...

*** Nếu so với các nước trong khu vực (không tính mấy nước quá nhiều đất như Lào hoặc quá bé như Sing) thì số đất người VN đang có chỉ bằng 1/2 người Thái Lan; 1/3 người Malaysia : 1/4 người Campuchia) vậy giá đất VN vẫn còn rẻ so với các nước kia.

mật độ vn cao gấp 5 lần thế giới tức là trung bình người việt chỉ có diện tích đất bằng 20% của nhân loại.

Số đất mà người dân VN có trên đầu người chỉ bằng 50% dân trung quốc và bằng 10% dân Mỹ và bằng 1% dân úc. và bằng 17% trung bình của người dân các nước G7 và bằng 22% trung bình các nước G20. vậy ko phải thiếu đất thì là gì?

https://vi.m.wikipedia.org/wiki/Danh_sách_quốc_gia_theo_mật_độ_dân_số

Thiếu thì phải sống chật, phải tăng giá.

ở các nước tư bản người ta có thể mua nhà trước năm 30 tuổi: nhưng đó là mua trả góp: trả dần trong 30 năm. thế nhưng không phải phần lớn nhân dân đều mua được nhà nhé: ở mấy nước như đức và Thụy sỹ tỉ lệ thuê nhà đến 60% dân số. Tỷ lệ có nhà ở VN (không phải đi thuê nhà) vẫn đang cao nhất thế giới.

**** Thấp dân số của VN hiện tại rất giống thấp dân số của TQ cách đây 20 năm. Sẽ phát triển nhanh giống TQ trong 20 năm vừa qua, tốc độ GDP từ

hàng năm từ 6-8-10% liên tục trong 20 năm tiếp theo. Và giá BĐS sẽ tăng liên tục trong 20 năm tới với nhiều chu kỳ (đỉnh của chu kỳ sau cao hơn đỉnh của chu kỳ trước)

Nguồn: <https://www.populationpyramid.net/viet-nam/2023/>

Ảnh tháp dân số TQ năm 2003 và VN năm 2023 lấy ở bài này:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/742207353850712/?d=n&mibextid=7FbTGU>

*** Chú Thích Ảnh Đính kèm:

Đây là biểu đồ so sánh số m2 sàn nhà ở các nước trên thế giới:

số mét vuông sàn nhà ở trên đầu người ở VN đang ở mức thấp của thế giới.

Trung Quốc cao gấp 2 lần VN, Mỹ cao gấp 4 lần VN.

Vì vậy thị trường bds nhà ở đô thị tại VN còn đang rất tiềm năng: sẽ còn là công cụ hiệu quả được chính phủ sử dụng để hấp thụ lạm phát trong ít nhất 20-30 năm nữa, vậy nên BĐS Việt Nam sẽ Vẫn Tiếp Tục TĂNG so với Thu Nhập khoảng 20 -30 năm nữa cho đến khi số mét vuông sàn nhà ở/ đầu người VN bằng với mức trung bình của các nước khác. (vì VN đang đi sau các nước kia khoảng 20-30 năm: cần Tăng Giá BĐS để phát triển đất nước)

**** Vậy nên chính phủ Việt Nam sẽ không bao giờ đánh thuế sở hữu nhà đất cao như Âu Mỹ, vì thế BĐS việt nam vẫn sẽ tăng giá trong dài hạn: với nhiều chu kỳ nối tiếp nhau: đỉnh của chu kỳ sau luôn cao hơn chu kỳ trước)

*** Giá đất tăng chính là niềm hạnh phúc của 80% nhân dân VN, người nông dân nếu không nhờ bds tăng giá sẽ mãi không bao giờ đổi đời được. xin cảm ơn Đảng chính phủ vì 3 ơn huệ lớn nhất:

1- tịch thu đất địa chủ & tư sản chia đều cho nhân dân

2- tăng giá bds để người nông dân (chiếm 80% dân số VN) ai cũng có cơ hội trở thành tỉ phú

3- không đánh thuế thừa kế cao như Tư bản nên đất đai để dành cho con cháu vẫn còn nguyên giá trị

Tại sao giá BĐS Hà Nội đắt vậy mà vẫn có người mua? Là vì người ta có tiền để mua. Hiểu chưa? Tiền in ra nhiều mà không có BĐS làm công cụ hấp thụ lạm phát thì giá bất phổ tăng nhanh hơn nhiều : nhân dân càng khổ hơn. Nếu giá BĐS không tăng nhanh thì người dân sẽ mua vàng, mua ngoại tệ, mua tiền ảo để đầu cơ: càng có hại cho nền kinh tế hơn.

Thực tế là 30 năm qua TQ phát triển nhanh hơn Âu Mỹ. khi nào đủ giàu rồi thì sẽ hạ giá bds, tăng phúc lợi cho nhân dân sau. Còn khi đất nước chưa phát triển thì phải ép dân cố gắng vất vả đã, việc tăng giá bds chính là biện pháp hữu hiệu nhất để giúp nhân dân có động lực cống hiến.

Vậy nên 20-30 năm nữa bds VN vẫn sẽ tăng bền vững. Ai bỏ qua cơ hội này: không mua thêm BĐS thì sẽ bị tụt hậu, bị bỏ cùng hoá, mất đi cơ hội đổi đời mà 1000 năm mới xảy ra 1 lần.

**** mục đích em viết bài chia sẻ kiến thức về BĐS trên FB ko phải là để lừa gà hay để bán bds: mà là vì em CẢM GHÉT bọn cầm quyền và giới tinh hoa. nên muốn giúp mọi người không bị mắc bẫy của chúng.

* bản chất của mọi cuộc khủng hoảng tạo nên các chu kỳ BĐS đều là do con người tạo ra, kể cả dịch bệnh hay thiên tai hay: nếu xử lý tốt thì sẽ ko tạo thành khủng hoảng.

*Nhưng bọn lãnh đạo và tầng lớp tinh hoa lại muốn có khủng hoảng:

vì thời kỳ khủng hoảng là giai đoạn bọn chúng có thể thu lợi được nhiều nhất: là lúc thuận lợi nhất để "tích lũy tư bản" : người nghèo càng nghèo đi, người giàu càng giàu hơn.

Vậy nên có dấu hiệu của bệnh dịch toàn cầu thì khủng hoảng kinh tế sẽ là tất yếu: và khi có khủng hoảng thì sẽ là cơ hội để nhà nước BƠM TIỀN vì BƠM TIỀN là công cụ để bơm tỷ phú và chính trị gia thâu tóm tài sản của nhân dân cần lao. Khoảng cách Giàu Nghèo càng ngày càng tăng.

**muốn không bị giai cấp cầm quyền thâu tóm tài sản thì nhân dân cần chia sẻ kiến thức cho nhau: để nắm bắt được chu kỳ và xu thế của thị trường bds: nhờ đó tích lũy được "tư liệu sản xuất" : khi ấy sẽ không bị "bắn cùng hoá"
Muốn đi tắt đón đầu thì phải mua loại BĐS "an toàn" mà giai cấp thống trị cần phải mua thêm trong tương lai.

*** Sự tăng giá của BĐS có 03 dạng khác nhau :

1- Tăng do phát triển kinh tế: đây là hình thức tăng trưởng bền vững : là xu thế lâu dài nên không được coi là "chu kỳ).

2-Tăng do Bơm tiền: là hình thức tăng trưởng không bền vững : có tính chất lặp đi lặp lại nên được gọi là "chu kỳ" : giá bds sẽ tăng nhanh rồi đóng băng và có thể sẽ giảm 1 phần (Nhưng giá cuối chu kỳ vẫn luôn cao hơn giá tại đầu chu kỳ)

3- Tăng ảo : do tâm lý FOMO , do bị úp bô , lừa gà , : nếu dựa trên quan điểm giá bds ở địa phương nào tăng cao nhất, nhanh nhất là tăng ảo và tiềm ẩn rủi ro nhiều nhất: thì cứ so giá bds ở các địa phương từ năm 2011 (là điểm đáy của BĐS chu kỳ trước) với giá BĐS tại thời điểm bây giờ: địa phương nào tăng ít nhất thì sẽ an toàn ít khả năng vỡ bong bóng nhất
(không tính bds ở ngõ ngách vì bây giờ là thời đại oto, ko phải thời đại xe máy như 10 năm trước)

*Các bác nhớ mua ở quê, ở tỉnh, ở HN, SG gì cũng được nhưng phải mua được ở ngưỡng giá hỗ trợ, có những hạ tầng kỳ vọng ở tương lai, có khả năng để sử dụng (ở, cho thuê), có khả năng thanh khoản và rút tiền về khi thị trường đóng băng. Đừng bao giờ phi vào chỗ hàng nóng để rồi ôm hận.

* mua bds ở đâu, khi nào thì phải dựa trên các phân tích về chu kỳ, thời điểm, đặc thù kinh tế vùng, và chính sách của nhà nước theo từng giai đoạn.

----/----

BĐS chỉ có thể giảm giá nếu chính phủ VN làm 1 trong 3 cách này:

1- Hạn chế bơm tiền (cung tiền M2 < GDP)

2- Tăng Cao lãi suất huy động > (Tỉ lệ lạm phát Thật + tỉ lệ tăng trưởng GDP thật)

3- Đánh thuế bds và thuế thừa kế Cao như Tây

Ngoài 3 cách trên ra thì tất cả các biện pháp khác đều ko thể giảm giá bds, mà chỉ các hành động mị dân : thể hiện rằng chính phủ cũng cố gắng làm giảm giá bds: để cho những người ko đủ tiền mua bds yên lòng, bớt kêu gào than thân trách phận, bớt lên án chê bai chính sách nhà nước , giảm bớt bức xúc xã hội.

* Các vụ bắt bớ (FLC, Tân Hoàng Minh...) sẽ giúp thị trường BĐS lành mạnh, các CĐT sẽ khó xin xỏ được dự án, làm cho giá đầu vào các dự án bds cao hơn : Nguồn cung sụt giảm -> BĐS sẽ càng tăng

----//----

Đất là tài nguyên hữu hạn, là tư liệu sản xuất cơ bản nhất.

Trên đời có 3 cấp độ kiểm tiền từ thấp đến cao:

1- "tham gia lực lượng sản xuất" : tức là lao động sản xuất kinh doanh: loại này là vết dĩa,

2- "thâu tóm tư liệu sản xuất" : tức là có đất, bản quyền công nghệ, bằng sáng chế, mỏ quặng, tài nguyên thiên nhiên khác..

3- "kiểm soát quan hệ sản xuất" : tức là làm chính trị: là quan chức

* Thằng bỏ sức ra lao động, bỏ công ra sản xuất kinh doanh thì cũng phải nuôi thằng có đất: đời con đời cháu nó cũng phải mua lại đất / hoặc thuê lại đất của con cháu những người đầu tư bds. Còn những thằng có đất lại thua những thằng làm quan : cướp được chính quyền là có tất cả.

**Cấp 3 là cao nhất : lợi nhuận cao nhất; nếu ai ko có chí làm quan, ko có gan làm cách mạng thì nên cố gắng đầu tư nhiều bds để trở thành cấp 2 : chứ đừng nên làm cấp 1

----//----

Có 02 Trường Phái Đầu Tư bds: "Đầu tư giá trị" và "đầu tư lướt sóng"

1- "Đầu tư lướt sóng" là đánh bạc, hên xui, sẽ luôn khổ vì nhiều thông tin thật giả lẫn lộn, sợ cá voi , sợ cá mập ăn thịt, anh em chỉ muốn ăn của kẻ khác , đỡ nhà kẻ khác,nên suốt ngày canh chạy, canh thoát hàng, canh úp bỏ thằng khác...chả hơn méo gì bọn trộm vặt.

2- "Đầu tư Giá Trị" là đầu tư bằng tầm nhìn, bằng vĩ mô chính sách, bằng giá trị lớn lên của bds theo thời gian, ko xác định ăn của ai cả : như cách mà mình làm, thì các bạn sẽ thấy thanh thản, hào sảng, chỉ cần mua xong đi ngủ, hàng ngày cổ động phong trào... Thế là sau nhiều năm bds tăng hàng nhiều lần, ko vất vả.

----//----

BDS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo, Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Đây là 5 nguyên tắc chọn mua đầu tư bds cho năm 2022: (trên quan điểm của trường phái "Đầu Tư Giá Trị")

Nguyên tắc 1- so với giá đỉnh 2011 thì địa phương nào càng tăng nhiều lần thì càng rủi ro đù đỉnh.

Nguyên tắc 2- địa phương nào toàn dân mua xong chờ bán lại để úp bỏ nhau: thì người mua sau càng dễ ăn mứt (người từ HN có về tỉnh sống hay người Tỉnh sẽ về HN)

Nguyên tắc 3- bds ở địa phương nào bị truyền qua tay nhiều nhà đầu tư nhất thì càng fomo nhất, thằng cuối cùng bị úp bỏ nhiều.

Nguyên tắc 4- chỗ nào nhiều cá voi cá mập nhất thì thị trường càng bị thao túng, chỉ có 2 thị trường lớn nhất là chưa bị cá voi cá mập thổi giá đó là HCM và HN vì lượng hàng quá nhiều, đất trong dân phân tán nên ko con cá nào đủ vốn để ôm đầy lừa gà

Nguyên tắc 5- tính thanh khoản ở đâu cao nhất? Thủ đô hay đất quê đất tỉnh? sóng cuối sẽ chạy về nơi có tính thanh khoản cao nhất. Đấy chính là nơi an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất.

* Bây giờ ở Việt Nam mới đang trong quá trình phân chia lại tài sản là thời kỳ sơ khai của giai đoạn tích lũy tư bản,

Còn rất nhiều cơ hội cho mọi người để làm giàu để đổi đời:

Nếu ai biết đầu tư biết đầu tư bds trong giai đoạn này thì sau này sẽ giàu gấp hàng trăm lần những người chỉ gửi tiền tiết kiệm.

Cơ hội này chỉ xảy ra trong 1 đời người: 30 năm nữa khi vị trí xã hội đã an bài: thế hệ con cháu sau này muốn thay đổi vị trí xã hội sẽ rất khó.

lao động cả đời không bằng chốt lời

lô đất, các bạn nên coi việc tìm mua bds là việc chính, chứ không phải (việc làm công ăn lương) :

cần thiết thì xin nghỉ phép để đi săn đất. (vì đi làm là làm giàu cho thằng chủ: bị nó bóc lột, còn việc mua bán bds là làm giàu cho bản thân mình).

Bài 5

LẠM PHÁT CAO, BẤT ĐỘNG SẢN SẼ TĂNG GIÁ hay GIẢM GIÁ?

* LẠM PHÁT CAO SẼ KHIẾN BĐS TĂNG GIÁ TRONG GIAI ĐOẠN 2022-2024

bài này gồm 2 chương:

1- Mối quan hệ giữa Lạm Phát và Giá BĐS : công thức tính toán

2- Giá BĐS sau giai đoạn 2022-2024 sẽ Tăng hay Giảm do ảnh hưởng của Lạm Phát

----//----

1- Mối quan hệ giữa Lạm Phát và Giá BĐS : công thức tính toán

"Lạm phát" và Giá BĐS có mối liên hệ với nhau: có lúc lạm phát Tăng thì Giá BĐS cũng tăng Nhưng cũng có lúc lạm phát tăng mà Giá BĐS lại Giảm.

Đây là vì mối quan hệ giữa Lạm Phát và Giá BĐS không phải là mối quan hệ 2 bên mà là mối quan hệ 4 bên : (2 bên còn lại là : % Tăng Trưởng GDP và % Lãi suất huy động của ngân hàng)

Nhiều bác cứ bảo là tăng lãi suất thì BĐS sẽ đóng băng vỡ bong bóng. Điều này cũng gần đúng.

Nhưng cần phải hiểu thế nào mới là tăng lãi suất?

tăng 1-2 % không phải là tăng (vì nếu lạm phát tăng 3% lãi suất tăng 2% thì tính ra đồng tiền vẫn mất giá: gửi tiền ngân hàng vẫn thiệt hơn dùng tiền mua tài sản).

Đây chính là Công thức:

"Giá BĐS sẽ giảm khi:

(Lãi suất huy động" > = Tỷ lệ % lạm phát" + Tỷ lệ tăng trưởng % GDP)"

(vì khi ấy bán BĐS lấy tiền gửi ngân hàng sẽ có lợi hơn là tiếp tục giữ BĐS)

Năm 2022 này đang giống với giai đoạn nhà nước bơm tiền năm 2008-2009 nhé:

năm 2008 giá hàng hóa thế giới cũng tăng phi mã, giá dầu thô vào tháng 7-2008 lên đến 147,27 USD/thùng, khi đó lạm phát trong nước lên 22,97%.

Cuối năm 2010 là kết thúc giai đoạn giải ngân gói bơm tiền : lúc đó T10/2010 lãi suất huy động nhảy 1 bước khoảng 7% thì bds xì hơi luôn :

Vì Khi đó là lúc đạt đủ tiêu chuẩn của công thức:

Lãi suất huy động > = tỷ lệ % lạm phát + tỷ lệ tăng trưởng % GDP.

Khi ấy BĐS đã đóng băng và kết thúc chu kỳ tăng trưởng.

*Xét đến mối quan hệ của 4 yếu tố : "Tỷ lệ % lạm phát" & "% Tăng Trưởng GDP" & "% Lãi suất huy động của ngân hàng" & "Giá BĐS": Trong 3 biến số ấy thì chỉ có 1 biến số mà chính phủ có thể can thiệp trực tiếp được : đó là "Lãi suất Huy Động". Đây chính là yếu tố then chốt: muốn biết được sắp tới BĐS sẽ tăng hay giảm thì phải nhìn vào hành động của chính phủ : Nếu "Tăng lãi suất huy động" vượt quá ngưỡng Critical Point thì thị trường BĐS sẽ đảo chiều (giống như thời kỳ cuối năm 2010).

*Đa số các "chuyên gia" thường dự báo BĐS tăng hay giảm là nhờ kinh nghiệm thực chiến, hoặc phát biểu một cách mù mờ , võ đoán mà không thể đưa ra 1 quy luật rõ ràng nào: đây chính là điểm yếu của ngành BĐS Việt nam khi các "Chuyên gia BĐS" thì không có kiến thức về kinh tế vĩ mô và các "Nhà kinh tế" thì lại không có kinh nghiệm thực chiến về bds. Vậy nên mỗi ông phát biểu 1 kiểu.

Còn mình thì đưa ra được công thức tính toán cụ thể chính xác và có thể áp dụng trong mọi trường hợp.

*Nếu ai không có kinh nghiệm thực chiến nhưng học được công thức này của mình thì có thể tính toán được chính xác khi nào BĐS sẽ tăng hay giảm: dựa trên 03 biến số là Tỷ lệ % Lạm Phát, Tỷ lệ % tăng trưởng GDP và Lãi suất Huy Động: bằng CÔNG THỨC này:

** Giá BĐS sẽ Giảm khi:

Lãi suất huy động \geq Tỷ lệ % lạm phát + Tỷ lệ tăng trưởng % GDP.

**** Giá BĐS sẽ Tăng khi:**

Lãi suất huy động \leq Tỷ lệ % lạm phát + Tỷ lệ tăng trưởng % GDP

----//----

2- Giá BĐS sau giai đoạn 2022-2024 sẽ Tăng hay Giảm do ảnh hưởng của Lạm Phát

Bởi vì giá BĐS ở Việt Nam Tăng hay Giảm không phụ thuộc vào các yếu tố "khách quan" như "Lạm Phát" mà phụ thuộc vào yếu tố "chủ quan" là "lãi suất huy động": Do vậy chính phủ VN sẽ nắm quyền quyết định khi nào Tăng giá BĐS hay Giảm Giá BĐS

Bản chất của lạm phát là vòng quay tiền rất nhanh ;

muốn hấp thụ được lạm phát thì chính phủ phải rút tiền về ;

Cách hút tiền tốt nhất là bán đất cho dân :

dân bỏ tiền ra mua đất từ chính phủ khi ấy dân có đất: còn tiền từ lại quay về kho bạc nhà nước.

Chính phủ các nước tư bản không có đất nên không thể bán cho dân để thu tiền về; Chính phủ các nước cộng sản là kẻ đầu cơ đất lớn nhất : quỹ đất mệnh mông nên khi cần Hút tiền về thì cắt đất bán cho dân.

Giảm bớt được số tiền lưu thông trên thị trường thì sẽ hấp thụ được lạm phát.

Nếu áp dụng hợp lý phương pháp hấp thụ lạm phát bằng cách tăng giá bất động sản thì có thể hạn chế việc lạm dụng tăng lãi suất để hấp thụ lạm phát bởi vì chỉ có hai công cụ hấp thụ lạm phát hiệu quả nhất: Đó là tăng giá bất động sản và tăng lãi suất ngân hàng nếu công cụ này hiệu quả rồi thì có thể giảm bớt công cụ kia (Vì bản chất của việc hấp thụ lạm phát chính là làm sao để hút tiền từ thị trường về kho bạc nhà nước Nhằm giảm bớt số tiền lưu thông trên thị trường)

* chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 rất giống với chu kỳ 2008-2010 : đều là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

* năm 2008 nhà nước bơm tiền cho các "quả đấm thép- là các tập đoàn kinh tế nhà nước" , còn năm 2022 thì bơm tiền qua gói " đầu tư công kích thích kinh tế": đây chính là sự khởi đầu của chu kỳ Tăng giá BĐS mới (2022-2024)

*vì thời điểm bắt đầu của 2 chu kỳ này là đỉnh của 2 cơn sốt bds của 2 chu kỳ tăng trước đó: (là cơn sốt đất 2020-2022 và cơn sốt đất 2006-2008) : đáng lẽ sau các cơn sốt đất thì thị trường phải tạm lắng xuống để chờ tích lũy. nhưng không: nhờ có sự can thiệp của nhà nước bằng cách "bơm tiền" nên sẽ lại tạo 1 cơn sốt mới với đỉnh giá bds cao hơn cơn sốt đất trước đó.

***LẠM PHÁT CAO SẼ KHIẾN BĐS TĂNG GIÁ TRONG GIAI ĐOẠN 2022-2024**

Chúng ta cùng nhau nhìn lại lịch sử kinh tế giai đoạn 2002-2012. Giai đoạn này GDP tăng trưởng tốt 6-8%.

Cung tiền M2 tăng dần từ 15% năm 2002 đến 47% cuối năm 2007 đầu năm 2008 với cú kích cầu kinh điển "Quả đấm thép", lượng tiền bơm ra nền kinh tế giai đoạn này gấp hơn 10 lần. Giai đoạn này giá BĐS tích lũy và tăng dần. Lãi suất huy động luôn nằm ở mức trên 10%/năm. Chỉ số CPI vượt ngưỡng 20%.

Năm 2008-2010 ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới. Ngân hàng nhà nước bắt đầu thắt tín dụng cung tiền năm 2008 giảm đột ngột về 18% sau đó kích cầu lần 2 năm 2009 lên mức 37% đến cuối 2010 giảm mạnh về mức 12%. Giá BĐS lúc này gần như tăng điên dại và phình bong bóng. Cuối 2010 lãi suất huy động tăng lên 18%, CPI tiếp tục vượt 21%. Khi nguồn cung BĐS vô tận + lãi suất huy động tăng trần đột ngột + lạm phát phi mã + cung tiền giảm mạnh => Cộng hưởng lại gây nên khủng hoảng bong bóng bds 2011 nổ BOM.

Vậy nguyên nhân sâu xa đó là lượng tiền bơm ra tích tụ trong nền kinh tế 1 thời gian dài, lạm phát tích luỹ ở mức cao và nóng đó chính là LẠM PHÁT KÉO (Lạm phát do cầu kéo). Khi LẠM PHÁT KÉO xảy ra thì chính phủ sẽ phải tăng lãi suất huy động đến hút tiền về, nhằm giảm lượng tiền lưu thông để kìm chế lạm phát.

Còn ở chu kỳ này, cung tiền từ đây 2014 đến nay chỉ ở mức 15-18%/năm. Lạm phát thấp, GDP tăng trưởng tốt (2012-2020). Nhưng từ 2020-nay thì GDP rất thấp. CPI nằm ở mức thấp 3-4%. Lạm phát hiện tại là do ảnh hưởng từ xung đột Nga-UKRAINA, các lệnh cấm vận thương mại nhằm trừng phạt Nga khiến giá các hàng hoá, sản phẩm, dầu mỏ, nguyên vật liệu,... leo thang tăng nóng do thiếu hụt nguồn cung ngắn hạn => đẩy chi phí lên cao sinh ra lạm phát. Vậy đây là LẠM PHÁT ĐẨY (Lạm phát do chi phí đẩy). Tính chất khác hẳn với lạm phát ở chu kỳ trước.

Việc chính phủ tăng lãi suất huy động lúc này sẽ khiến cho các doanh nghiệp chết lâm sàng đầu tiên chứ không phải là BĐS. Trong khi đó chính phủ sắp bơm gói kích cầu kinh tế 350.000 tỷ vào quý II/2022 thì việc tăng lãi suất vượt ngưỡng Critical Point là điều khó xảy ra: Lãi suất sẽ chỉ tăng vừa vừa : gần đủ bù lạm phát thôi và giá BĐS sẽ còn tăng nữa

* lúc giải ngân gói bơm tiền thì không thể tăng lãi suất nhiều.

Vì tăng lãi suất là các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh chết đầu tiên chứ không phải là bọn đầu cơ BĐS. (Mục đích của gói Bơm tiền kích thích kinh tế là để cứu doanh nghiệp, nếu tăng lãi suất thì là giết doanh nghiệp à?)

* Vậy nên để cứu nền kinh tế, cứu các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh thì trong giai đoạn 2022-2024: Chính Phủ VN sẽ buộc phải chấp nhận việc "BĐS sẽ tăng giá" vì KHÔNG thể tăng "Lãi suất huy động" vượt ngưỡng Critical Point : vậy nên:

(Lãi suất huy động < = Tỷ lệ % lạm phát + Tỷ lệ tăng trưởng % GDP)

do đó BĐS vẫn sẽ tăng giá trong chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền)

Tiền không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x2 x3 dân càng khóc thét. Tiền sẽ mất giá từng ngày.

Bà con nhanh tay mua đất thôi

(công thức của mình là dựa theo các chỉ số "Thật": lớn hơn chỉ số lạm phát và % tăng trưởng GDP "danh nghĩa" mà Tổng cục thống kê công bố nhiều)

Nếu không tính toán ra được giá trị THẬT của các biến số và Không tinh ý dự đoán ra được Khi nào ("Lãi Suất Huy Động" sẽ >= "tỷ lệ % lạm phát THẬT" + "tỷ lệ tăng trưởng % GDP THẬT"): thì nên dựa theo người khổng lồ là

Vinhomes: nó là thằng nắm chính sách chuẩn nhất: khi nào Vinhomes chưa mở bán xong 03 đại đô thị là Vin Hung Yên, Đan Phượng và Đông Anh thì BĐS vẫn chưa đạt đỉnh của chu kỳ này

Bài 6

Dự báo thị trường BĐS Việt Nam - Bài học từ thị trường BĐS Trung Quốc

Bài viết của em gồm 03 chương,

Chương 1: DẤU HIỆU CỦA XÌ HƠI BĐS TRONG GIAI ĐOẠN SẮP TỚI:

Chương 2: XU HƯỚNG DÀI HẠN CỦA BĐS VN

Chương 3: NÊN GIỮ BĐS LOẠI NÀO ĐỂ BẢO TOÀN GIÁ TRỊ TÀI SẢN

hơi dài vì em copy lại từ các bài viết đơn lẻ trong diễn đàn, xin cảm ơn các bác đã dành thời gian đọc và đóng góp ý kiến ạ:

Chương 1: DẤU HIỆU CỦA XÌ HƠI BĐS TRONG GIAI ĐOẠN SẮP TỚI:

dấu hiệu của việc xì hơi bong bóng BĐS sẽ ko bắt đầu từ bản thân thị trường BĐS mà sẽ bắt đầu từ ngân hàng nhà nước qua 04 biểu hiện:

- 1- tăng tỉ lệ dự trữ bắt buộc
- 2- hạn chế room cho vay dài hạn
- 3- tăng trần lãi suất
- 4- phát hành trái phiếu chính phủ kỳ hạn dài với mức lãi suất cao

Từ giờ cho đến lúc đó thì giá BDS vẫn tăng đều các cụ nhé.

Ai tinh ý thì khi thấy 4 dấu hiệu trên sắp xảy ra thì cũng nên chốt lời bằng cách bán bds để tất toán các khoản vay.

Nếu ko tinh ý nhận ra được 4 dấu hiệu trên thì nên dựa theo người khổng lồ là Vinhomes: nó là thằng nắm chính sách chuẩn nhất: khi nào Vinhomes chưa mở bán xong 03 đại đô thị là Vin Hung Yên, Đan phượng và Đông Anh thì BĐS vẫn chưa đạt đỉnh của chu kỳ này

còn bây giờ là lúc đội búa liềm kiếm tiền nhờ chính sách tăng đầu tư công, kiếm tiền xong thì tiền đó sẽ mua bds, rồi sẽ có bong bóng (khi ấy các bds mà đội Đỏ mua trước bong bóng sẽ được thoát hàng với giá cao, dân sẽ vay tiền ôm vào) sau khi đội búa liềm chốt lời thì sẽ có 04 dấu hiệu kể trên.

trước thời kỳ 2011-2013 cũng như vậy: trước đó là thời kỳ đội búa liềm kiếm tiền nhờ đầu tư công vào các "quả đấm thép" ;

bây giờ bước tiếp theo sẽ là đầu tư công xây dựng hạ tầng (tương tự đầu tư mấy quả đấm thép như vinasin hồi xưa) có đầu tư công thì các bác mới kiếm tiền từ đó. trong quá trình đầu tư công để kích thích tăng trưởng kinh tế thì ko bao giờ có chuyện tăng lãi suất.

2022-2023 sẽ đầu tư hạ tầng, và hình thành bong bóng bds. 2024 sẽ tăng lãi suất và thị trường bds đóng băng

giờ là lúc kìm hãm để bds không tăng nóng, vì nếu tăng nóng sớm quá thì đội búa liềm sẽ ko mua được giá rẻ (vì đội đó sẽ chỉ có tiền sau khi giải ngân đầu tư công) lò xo đang nén lại, chờ lúc đấy mới bật lên. Bây giờ cả thế giới in tiền: còn VN thì vẫn chưa in,

nên nhớ rằng phải in tiền và giải ngân xong chỗ tiền đó thì bọn tay to mới tăng lãi suất để hút tiền về.

Đến 2024 ai dùng đòn bẩy để ôm bds thì mới toang, vì 2023 mới xì hơi bong bóng (bong bóng chỉ xì hơi sau khi kết thúc đợt cao điểm giải ngân đầu tư công và khi có dấu 4 dấu hiệu từ ngân hàng trung ương mà em liệt kê ở trên) :

lúc này là lúc giới tư bản đỏ VN đang thâm tóm ngân hàng, tập trung nguồn lực để hót váng chính sách đầu tư công sau khi VN khống chế được dịch, giống như kiểu tích trữ lương thảo cho chiến dịch mới thâm tóm tài sản của nhân dân.

khi đạt đủ thiên thời địa lợi : đầu tư công vào hạ tầng được giải ngân thì sóng cuối của chu kỳ 10 năm bds mới bắt đầu, sóng cuối sẽ là sóng mạnh nhất để tay to thoát hàng, nhân dân ôm nợ.

Sau bất kỳ cuộc khủng hoảng nào thì tay to sẽ càng giàu lên, nhân dân sẽ càng bị bán cùng hoá.

năm 2009 sau khi bơm tiền cho các quả đấm thép thì bds đã tăng khủng, đội búa liềm cũng đạt được mục tiêu gom hàng và thoát hàng kíp.

năm 2022-2023 cũng vậy: thay vì bơm cho các tập đoàn quả đấm thép như 2009 thì sẽ bơm tiền để xây dựng hạ tầng

năm 2022-2023 NN sẽ in tiền để giải ngân đầu tư công phát triển hạ tầng thì các cụ sẽ thấy tiền là giấy, lúc ấy toàn dân sẽ bị nỗi lo sợ bấy dần mất giá tiền tệ, khi ấy mới là sóng cuối của chu kỳ bds này.

sau 2024 sẽ có nhiều người ko rút ra được, sẽ bị ngân hàng xiết nốt ngôi nhà mà mình đang ở (vì vay theo dạng home for home) ; đấy chính là kiểu thâm tóm tài sản của bọn tư bản đồ.

Chương 2: XU HƯỚNG DÀI HẠN CỦA BĐS VN

BDS Việt Nam sẽ không đi theo quỹ đạo chung của thế giới mà sẽ đi theo con đường của Trung Quốc:

BDS tăng giá thì kinh tế mới phát triển được: đấy chính là đặc thù của các nước XHCH (bao gồm Việt Nam! và TQ) ; VN luôn đi sau TQ 20-30 năm, đất TQ 20 năm trước tăng thế nào thì đất VN cũng tăng như thế, vì Nhà Nước là kẻ nắm nhiều đất nhất, ngân sách cần tiền đầu tư cơ sở hạ tầng, trả lương cho công chức, công an, quân đội, dlv.. thì cắt đất bán cho dân.

(việc Tập cận bình vui đập BDS để tiêu diệt Evergrande lúc này cũng giống như hồi Việt Nam tử hình Tăng Minh Phụng chỉ là quyết định chính trị trong giai đoạn nhất thời chứ ko phải xu thế dài hạn nên em xin mạn phép ko đề cập trong bài viết này)

Đất tăng giá thì mới hút tiền và vàng nằm trong dân được, chứ nếu đất giảm giá thì dân giữ vàng hoặc ngoại tệ hoặc đầu tư mua bds ở nước ngoài thì còn nguy hiểm hơn.

Điều này chỉ có những nước theo Mác Lê Nin mới làm được. Vì kẻ đầu cơ nắm nhiều đất nhất ở các nước XHCN chính là nhà nước.

Nếu tính về tài sản nhà nước thì chính phủ VN giàu hơn tất cả chính phủ 10 nước Asian cộng lại.

Vì khác với các quốc gia khác tài sản nhà nước đa phần lấy từ tiền thuế , thì tài sản của chính phủ VN phần lớn nằm ở đất công (bao gồm 2 triệu hécta đất công chưa sử dụng và hàng chục triệu hécta đất công đã giao cho các đơn vị nhà nước quản lý khai thác)

Việt Nam và TQ không hề thiếu đất công vì thâm tóm được toàn bộ đất đai của địa chủ, tư sản từ thời cải cách ruộng đất, cải tạo tư sản..

Nhưng luôn "thiếu đất ở" vì chính phủ kiểm soát việc chuyển đổi đất. chỉ chuyển đổi nhỏ giọt để neo giá đất luôn cao. Nhờ học theo TQ như vậy nên chính quyền VN không bao giờ thiếu tiền, hết tiền lại cắt đất bán cho dân.

** lấy việc so sánh giữa Mỹ và Trung Quốc làm ví dụ:

1- Mỹ và phương tây là nền kinh tế tiêu dùng: chính phủ muốn dân tiêu thật nhiều tiền (nếu dân ko có tiền thì sẽ cho vay)

vì thế giá bds ko thể neo ở mức cao vì nếu cao quá dẫn đến tiền mua nhà / thuê nhà tăng cao thì dân sẽ nhịn ăn nhịn tiêu để dành mua nhà -> dẫn đến nền kinh tế sụp đổ

2- TQ là nền kinh tế bóc lột: chính phủ muốn nhân dân làm như trâu như ngựa để dành tiền lo việc "an cư", để có được cảm giác "an toàn" về chỗ ở: do vậy giá BĐS sẽ luôn được neo ở mức cao: càng ngày người dân càng khó mua nhà: để người dân sẽ coi việc mua nhà là mục đích tối thượng của đời người : nhờ vậy công sức lao động, tiền bạc của người dân sẽ chảy vào túi nhà nước bằng kênh bds

**** vì sao chính phủ TQ lấy được tiền của dân qua kênh BĐS mà Mỹ lại ko làm được thì có 3 lý do:

1- các nước xh cn thì chính phủ nắm nhiều đất còn các nước tư bản thì không

2- TQ dám thi hành các chính sách "sắt máu" nhưng nhân dân vẫn ko dám phản kháng, vẫn ngoan như cừu, cầy chăm chỉ như trâu như ngựa để mua đất do nhà nước bán ra. (còn nếu Mỹ làm thế thì bị nhân dân lật đổ ngay)

3- đối với tư bản thì "dân giàu thì nước giàu" còn với TQ và các nước anh em thì "dân giữ nhiều vàng thì lại là 1 vấn đề "bất cập" vì thế chú phỉnh luôn muốn huy động được hết 500- 1000 tấn vàng ở trong dân. TQ đã thành công

bằng cách tăng giá bds liên tục trong 20 năm qua (dân cũng ko ngu: nếu thấy giữ vàng thiệt hơn ôm đất thì sẽ bán vàng đi mua đất: vàng tăng 2 lần nhưng đất tăng 10 lần thì các cụ chọn cách nào?)

Nhờ tập trung nguồn lực của toàn bộ nhân dân vào tay nhà nước bằng cách tăng giá bds liên tục, nên TQ đang phát triển nhanh mà mạnh hơn Mỹ, Việt Nam không có lý do gì để không học theo con đường của TQ cả.

Tuy nhiên trong tương lai thì Giá Trung Bình của BĐS so với Thu Nhập Trung Bình hằng năm của người dân TQ và VN sẽ rẻ hơn, người dân sẽ dễ mua nhà hơn là nhờ chính sách 02 loại hình bds: sử dụng lâu dài và Thuê có thời hạn (50-70 năm)

Các cụ biết vì sao TQ giảm giá bds không: là vì sản phẩm khác nhau thì giá trị tất nhiên phải khác nhau:

Trước đây TQ cũng giống VN bây giờ: bán đất thổ cư sử dụng lâu dài cho dân ;

giờ đây chính quyền TQ thấy thiệt quá, nên từ đó không cho quy hoạch thêm đất thổ cư nữa, tất cả bds đều là thuê 50-70 năm (dưới mỹ từ: "Sở hữu BDS có thời hạn") : hết 50-70 năm thu lại.

vì thế nên giá 1 căn hộ/ 1 ngôi nhà so với thu nhập mới rẻ hơn trước (vì giá nhà sử dụng lâu dài khác với giá thuê 70 năm)

Những người già ở TQ vẫn may mắn giữ được đất thổ cư từ thời xưa thì coi như sở hữu tài sản Kim Cương.

TQ hiện nay 100% các dự án nhà ở , chung cư, đất nền bán ra đều là thuê 50-70 năm.

còn VN cũng bắt đầu trộn lẫn loại chung cư 50 năm và đất dịch vụ , shophouse 50 năm bán cho dân rồi.

Tiền nào của nấy, cái gì cũng có lý do của nó:

Luật Đất Đai của TQ đã quy định rõ:

"người dân được mua "quyền sử dụng đất" (QSDĐ) ở các mức thời gian: 70 năm cho đất làm nhà ở, 40 năm cho đất kinh doanh thương mại và 50 năm cho các mục đích khác. Người mua QSDĐ trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian sử dụng; QSDĐ được phép chuyển nhượng, được cầm cố thế chấp, được bồi thường nếu đất bị thu hồi ",

nhưng đến cuối kỳ thì lại quay trở về tay nhà nước. Chính sách này vừa giúp Bắc Kinh đạt được mục tiêu thị trường hóa đất đai và thu được tiền, vừa bảo đảm duy trì chế độ công hữu: nhà nước vẫn là chủ sở hữu duy nhất và chỉ cho thuê quyền sử dụng đất trong một khoảng thời gian nhất định.

Nếu VN học theo TQ copy chính sách này thì chắc chắn giá bds của Việt Nam cũng sẽ giảm (đấy là đối với các dự án mới, còn thị trường bds đất thổ cư (do hưởng lợi từ chính sách sử dụng lâu dài hồi trước) cũng sẽ đóng băng, gần như không có giao dịch vì không ai chịu bán , nếu bán thì cũng để giá trên trời ko mấy ai mua được, chỉ đợi đến khi nào khu nhà đó cũ nát bị nhà nước lập quy hoạch khác đề lên rồi cưỡng chế di dời GPMB thôi)

chính phủ TQ đã làm rồi, Việt Nam rồi cũng làm theo thôi: CCRĐ lần tới sẽ là việc chấm dứt cấp mới sổ đỏ lâu dài: chỉ mở bán chung cư và đất nền có thời hạn sử dụng 70 năm.

như TQ thì sau này sẽ ko có thêm đất thổ cư nữa, đất thổ cư cũ không " đạt chuẩn" sẽ bị GPMB rồi đổi lại chung cư 70 năm hoặc đất tái định cư 70 năm, vì thế nếu để giành cho con cháu thì phải mua loại đạt chuẩn thì ko bị GPMB, sẽ là tài sản tồn tại vĩnh viễn (những khu dân cư mà cộng cả vỉa hè thì rộng khoảng 11-14m : thì ở TQ cũng ko sợ bị GPMB vì đạt chuẩn đô thị: 2 xe cứu hoả tránh nhau được: vẫn giữ nguyên được sổ đỏ thổ cư lâu dài) : nhà mặt

phố nhỏ cũng rủi ro: vì bên TQ những phố nhỏ bị GPMB mở rộng thành đại lộ hết

thay thế nhà thổ cư bằng nhà chung cư 70 năm thì giá sẽ rẻ đi, giai cấp làm công ăn lương đủ tiền trả góp vài chục năm là mua được. nên xã hội sẽ ko loạn. Hết 70 năm thì coi như xong 1 đời người, đời con cháu lại phải nai lưng cố gắng phấn đấu tiếp: xã hội sẽ vận động phát triển không ngừng.

có 2 cách để giảm giá bds:

1- Tư bản thì giảm giá bằng cách đánh thuế sở hữu

2- CS thì giảm giá bằng cách áp dụng chế độ "thuê 70 năm"

Việt Nam sẽ học theo TQ làm cách số 2: cách này có khe hở là những dạng nhà như em kể trên thì ko bị GPMB: vậy nên đội búa liềm toàn mua dạng nhà kiểu vậy để đời con đời cháu vẫn còn giá trị.

Singapore cũng đã làm vậy từ lâu rồi: chỉ khác với TQ 70 năm thì Sing chơi lớn cho thuê tận 99 năm

Chương 3: NÊN GIỮ BĐS LOẠI NÀO ĐỂ BẢO TOÀN GIÁ TRỊ TÀI SẢN

các cụ xem phim (hoặc link youtube đính kèm) thì cũng có thể thấy được rằng trước đây TQ cũng như VN : ở các thành phố đa phần là nhà ngõ ngách nhưng bây giờ ở TQ toàn nhà cao tầng hoặc các khu đô thị được quy hoạch đạt chuẩn (đường 2 oto tránh chứ ko còn ngõ xe máy nữa): khi ấy kể cả chưa GPMB được thì trên sổ cũng bị cập nhật quy hoạch : lúc ấy nhà mất giá, bán cho khách cũng khó.. dần dần nhà nước và doanh nghiệp bds cũng thu hồi được thôi.

Tuy nhiên ông nào cứng thì vẫn đấu tranh: đây là hiện tượng "nhà đình" rất phổ biến ở TQ:

Những ông này cũng khó tồn tại lâu vì bị cắt điện cắt nước .. cuối cùng cũng phải nhận tiền đền bù rồi lên chung cư tái định cư thôi (ai dính quy hoạch coi như số đen vì sẽ bị mất đi căn nhà/ mảnh đất thổ cư sổ lâu dài rồi chỉ được nhận lại căn chung cư hoặc căn nhà tái định cư sổ có thời hạn 70 năm)

Do vậy để bảo toàn tài sản đến đời con đời cháu thì nên đầu tư các loại BĐS "an toàn" tức là không bị di dời GPMB:

Trước đây TQ cũng giống VN bây giờ: bán đất thổ cư sử dụng lâu dài cho dân ;

giờ đây chính quyền TQ thấy thiệt quá, nên từ đó không cho quy hoạch thêm đất thổ cư nữa, tất cả bds đều là thuê 50-70 năm (dưới mỹ từ: "Sở hữu BDS có thời hạn") : hết 50-70 năm thu lại.

vì thế nên giá 1 căn hộ/ 1 ngôi nhà so với thu nhập mới rẻ hơn trước (vì giá nhà sử dụng lâu dài khác với giá thuê 70 năm)

Những người già ở TQ vẫn may mắn giữ được đất thổ cư từ thời xưa thì coi như sở hữu tài sản Kim Cương.

TQ hiện nay 100% các dự án nhà ở , chung cư, đất nền bán ra đều là thuê 50-70 năm.

còn VN cũng bắt đầu trộn lẫn loại chung cư 50

năm và đất dịch vụ , shophouse 50 năm bán cho dân rồi.

Những nhà đất thổ cư thuộc dạng "an toàn" sẽ là đất Kim Cương: đất kim cương vẫn giữ nguyên trạng thái, tuy nhiên càng ngày càng hiếm do quy hoạch nên phần lớn sẽ bị GPMB mỗi khi có dự án đề lên: khi ấy nhà nước tự động huỷ sổ.

khác với các thành phố ở VN có nhiều nhà ống trong ngõ ngách, nhà mặt phố: bên TQ những nhà đấy bị đập hết để thay bằng chung cư và khu đô thị hiện đại.

Vậy nên số lượng nhà đất Kim Cương giảm dần theo thời gian.

Chỉ những khu vực nào được quy hoạch bài bản ngay từ đầu thì sẽ được giữ lại (ví dụ như khu biệt thự pháp cổ phố Phan Đình Phùng, Chu Văn An; các khu đô thị Linh Đàm, Định Công (của HUD) ; Trung hoà nhân chính (của Vinaconex).. Gamuda, Louis, Parkcity, Nam Cường, Vinhomes, Splendora.. các khu phố cổ di sản như 36 phố phường và các khu đất đầu giá, giãn dân, tái định cư của nhà nước là được giữ lại: vì các khu ấy có đường oto tránh: đủ bề rộng lòng đường vỉa hè đảm bảo tiêu chuẩn giao thông động và tĩnh nên sẽ được giữ lại. còn các khu ngõ ngách cư dân tự phát thì không đạt tiêu chuẩn PCCC và các tiêu chuẩn đô thị khác nên sẽ bị quy hoạch thành khu đô thị mới. Đây chính là cách làm rất nhân văn và có tầm nhìn của chính quyền: bộ mặt thành phố và tiêu chuẩn sống của người dân sẽ ngày càng tốt đẹp hơn. (ở TQ khu nhà cổ "tứ hợp viện" ở quận Tây Thành Bắc Kinh , các biệt thự ở khu "tô giới".. cũng được giữ lại , không bị GPMB- là tài sản truyền đời cho các gia đình)

thời xưa tiêu chuẩn của dân thành thị là nhà tập thể 14m2 vệ sinh chung, thời cận đại là chung cư ông thản, nhà ngõ xe máy, tương lai sẽ là chung cư cao cấp, nhà liền kề đường rộng đủ 2 oto tránh nhau, xa hơn thì sẽ như Âu Mỹ: nhà có sân vườn & gara... mỗi thời mỗi khác, đất đai thì có hạn, nhưng nhu cầu của con người luôn tăng theo thời đại ạ. càng có AI thì con người càng cần không gian sống: muốn phòng to hơn để chạy nhảy, có khoảng không để trồng hoa, có sân nướng BBQ..

*** sống dưới chế độ cộng sản thì phải dự báo được cộng sản sẽ cai trị mình như thế nào, để biết cách phòng thân.

em cũng ko ưa cộng sản, nhưng sự thực là trung cộng sẽ trở thành bá chủ toàn cầu. cần phải nhìn được rõ tương lai, hiểu được sự vận động của lịch sử để đưa ra các quyết định cho cuộc sống bản thân nhằm thích nghi , phát triển & tích lũy tài sản trong dưới chế độ đã, đang và sẽ tiếp tục cai trị mình ạ. dân mạng VN cứ luôn mồm chửi các chính sách của Đảng và nhà nước sao Ngu thế.. nhưng Đảng ko ngu đâu, đảng cộng sản TQ và VN làm vậy đều là có mục đích hết: các cụ cứ đọc kỹ bài này của em là rõ:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/729004308504350/?d=n>

*** Em ko phải là sale, cũng ko quảng cáo PR cho dự án bds nào hết, Ý của em ở đây là muốn khuyên mọi người mua những bds "an toàn" để sau này con cháu có chỗ dựa: đấy là đất thổ cư ở HN (vì SG sau 50 năm nữa sẽ bị ngập dưới nước biển) , đất thổ cư thuộc những dạng sau thì ko bị GPMB:

1- những khu phố cổ phố cũ thuộc dạng "di sản" như khu 36 phố phường, khu biệt thự pháp cổ

2-các khu đô thị , các khu đất đầu giá, đất giãn dân; đất tái định cư, đất phân lô: đạt chuẩn PCCC: có vỉa hè và lòng đường rộng đủ 2 xe cứu hoả tránh nhau sẽ ko bị GPMB. (tuy nhiên ko nên mua đất mặt phố nhỏ: vì sau này dễ bị GPMB do quy hoạch mở rộng thành "Đại Lộ")

Mình dự báo không bao giờ sai: Việc TQ kiểm hãm bds chỉ là sai lầm nhất thời (hoặc là vì đấu tranh phe phái): TQ đã Sửa Sai : BĐS vẫn mãi tăng.

Nửa năm qua, các loại "chuyên gia" cứ dự báo bds TQ sẽ chấm dứt hẳn thời kỳ tăng giá, riêng mình cười khẩy.

Ko có lãnh đạo nào sáng suốt 100%, ai cũng có sai lầm , nhưng sai thì phải sửa vì bản chất chế độ không bao giờ thay đổi. Chủ tịch Tập Cận Bình tuyên chiến với BĐS, và đã biết đó là sai lầm nên đã sửa sai.

(hoặc là vì đấu tranh phe phái: vì các tập đoàn lớn đều thuộc phe Giang Trạch Dân : do Giang Trạch Dân dựng nên, như Evergrande, AntGroup, Alibaba : nên Tập Cận Bình phải vui dập để tạo điều kiện cho các tập đoàn mới thuộc phe mới phát triển)

VN đi sau TQ nên sẽ rút kinh nghiệm từ bài học của TQ.

Quốc gia nào "sở hữu toàn dân về đất đai" mà làm giảm giá BĐS thì tức là tự đào hố chôn mình.

Vậy nên TQ đã sửa sai:

<https://vneconomy.vn/trung-quoc-loay-hoay-hoi-sinh-thi...>

<https://m.cafebiz.vn/cach-trung-quoc-hoi-sinh-thi-truong...>

<https://vtv.vn/.../trung-quoc-se-bom-gan-5300-ty-usd-kich...>

Bài 7

CHU KỲ của BẤT ĐỘNG SẢN gồm mấy GIAI ĐOẠN , Giờ ĐANG Ở GIAI ĐOẠN NÀO:

---//---

* chu kỳ khép kín của BĐS luôn lặp đi lặp lại; đỉnh của chu kỳ sau sẽ CAO hơn đỉnh của chu kỳ trước (nhiều trường hợp Đỉnh của chu kỳ trước sẽ là Đáy của chu kỳ Sau)

** Chu kỳ BĐS có 07 giai đoạn:

1- Bơm tiền đầu tư công ; (hoặc là cấp vốn cho quả đấm thép, tập đoàn kinh tế nhà nước, cấp vốn cho chính quyền địa phương xây dựng cơ sở hạ tầng...)

2- Giai cấp lãnh đạo & các doanh nghiệp sản xuất kiếm lợi khổng lồ nhờ ăn bớt từ tiền đầu tư công của nhà nước: số tiền đó sẽ dùng để mua bds

3- Giá nhà đất tăng khủng do Tiền nhiều làm Cầu tăng (Cầu tăng nhờ "tiền Thật")

4- dân thấy bds tăng cao nên bị hội chứng FOMO : đua nhau cầm nhà vay nợ đầu tư bds (Cầu tăng nhờ "tiền Vay")

5- cá mập, tư bản đổ thoát hàng

6- ngân hàng nhà nước kiểm soát bằng các chế tài như: tăng tỉ lệ dự trữ bắt buộc ; hạn chế room cho vay dài hạn ; tăng trần lãi suất ; phát hành trái phiếu chính phủ kỳ hạn dài với mức lãi suất cao. Sau đó hệ quả là các ngân hàng thương mại cũng sẽ đồng loạt tăng lãi suất cho vay và lãi suất huy động.

7- BĐS đóng băng: cá mập thoát được hàng thì yên tâm hưởng lãi còn dân thì ôm nợ.

*** Đầu năm 2022 là giai đoạn bơm tiền giải ngân đầu tư công: nên thời điểm này sẽ là chân sóng : là giai đoạn đầu của chu kỳ BĐS này.

Trước mỗi cơn sốt đất, trước mỗi đợt cao điểm giải ngân đầu tư công: khi BĐS đang là chân sóng thì nhà nước sẽ họp bàn để ra những văn bản (chỉ thị, nghị quyết...) về việc "Đoạ đánh thuế BĐS" để nhằm "chấn an dư luận" và để dân hạn chế mua bds ; đây chính là "biện pháp tâm lý" để hạn chế BĐS tăng nóng, nhờ đó BĐS sẽ tăng chậm lại giúp nhà nước giảm bớt chi phí đền bù giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư công.

(nếu BĐS tăng nóng sớm quá thì đội búa liềm sẽ ko mua được giá rẻ : vì đội đó sẽ chỉ có tiền sau khi giải ngân đầu tư công)

(ai tưởng thật mà ko mua bds thì thiệt bởi vì BĐS vẫn mãi tăng giá) :

chu kỳ 2012-2021: BĐS phục hồi nhờ tăng trưởng kinh tế. (nếu so sánh GDP 2021 và 2011 thì sẽ rõ)

còn bây giờ đã sang chu kỳ mới: Chu kỳ 2022-2024: BĐS tăng giá do Bơm Tiền.

(Đỉnh của chu kỳ 2012-2021 sẽ là Đáy của chu kỳ 2022-2024)

chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền) rất giống với chu kỳ 2008-2011 : đều là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

vì thời điểm bắt đầu của 2 chu kỳ này là đỉnh của 2 cơn sốt bds của 2 chu kỳ tăng trước đó: (là cơn sốt đất 2020-2022 và cơn sốt đất 2006-2008) : đáng lẽ sau các cơn sốt đất thì thị trường phải tạm lắng xuống để chờ tích lũy. nhưng không: nhờ có sự can thiệp của nhà nước bằng cách "bơm tiền" nên sẽ lại tạo 1 cơn sốt mới với đỉnh giá bds cao hơn cơn sốt liền kề trước đó.

năm 2008 nhà nước bơm tiền cho các "quả đấm thép- là các tập đoàn kinh tế nhà nước" , còn năm 2022 thì bơm tiền qua gói " đầu tư công kích thích kinh tế": đây chính là sự khởi đầu của giai đoạn 1/7 của chu kỳ mới.

* dấu hiệu của việc xì hơi bong bóng BĐS của chu kỳ này sẽ ko bắt đầu từ bản thân thị trường BĐS mà sẽ bắt đầu từ ngân hàng nhà nước qua 04 biểu hiện:

1- tăng tỉ lệ dự trữ bắt buộc; 2- hạn chế room cho vay dài hạn; 3- tăng trần lãi suất (khiến cho Lãi suất huy động có nguy cơ vượt ngưỡng Critical Point) ; 4- phát hành trái phiếu chính phủ kỳ hạn dài với mức lãi suất cao

Từ giờ cho đến lúc đó thì giá BDS vẫn tăng đều các cụ nhé.

Ai tinh ý thì khi thấy 4 dấu hiệu trên sắp xảy ra thì cũng nên chốt lời bằng cách bán bds để tắt toán các khoản vay.

Nếu ko tinh ý nhận ra được 4 dấu hiệu trên thì nên dựa theo người khổng lồ là Vinhomes: nó là thằng nắm chính sách chuẩn nhất: khi nào Vinhomes chưa mở bán xong 03 đại đô thị là Vin Hung Yên, Đan phượng và Đông Anh thì BĐS vẫn chưa đạt đỉnh của chu kỳ này

Tham khảo thêm đầy đủ hơn ở bài này:

https://m.facebook.com/story.php?story_fbid=716956769709104&id=100041843625742

*** có 2 loại chu kỳ: chu kỳ tăng chu kỳ giảm: tùy thuộc vào chính sách của chính phủ:

Khi nhà nước tăng lãi suất huy động của ngân hàng thì bds sẽ giảm: chu kỳ bds sẽ kết thúc để chuyển sang chu kỳ mới.

Tuy nhiên việc này rất khó đoán vì nó phụ thuộc vào ý chí chính trị của lãnh đạo VN.

ai nhất gan dừng mua bds trước khi kết thúc chu kỳ tăng thì mất cơ hội x2 x3 tài sản.

Tuy nhiên bds bị ảnh hưởng bởi yếu tố tâm lý nên có sự Phân Hoá: chỗ Tăng Áo quá cao , chỗ Tăng ít: cần tỉnh táo: vì nhiều nơi đã tăng quá giá trị thật.

-chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền) rất giống với chu kỳ 2008-2011 : đều là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

Khi chưa kết thúc gói bơm tiền kích thích kinh tế thì sẽ ko tăng lãi suất: vì nếu tăng lãi suất huy động > (% lạm phát + % tăng trưởng GDP) thì các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh chết đầu tiên.

----//----

Năm 2022 này đang giống với giai đoạn nhà nước bơm tiền năm 2008 nhé: năm 2008 giá hàng hóa thế giới cũng tăng phi mã, "giá dầu thô vào tháng 7-2008 lên đến 147,27 USD/thùng, khi đó lạm phát trong nước lên 22,97%. "
(nguồn: <https://tuoitre.vn/dai-bieu-quoc-hoi-tran-hoang-ngan-dung...>)

- Năm 2008-2010 ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới. Ngân hàng nhà nước bắt đầu thắt tín dụng cung tiền năm 2008 giảm đột ngột về 18% sau đó kích cầu lần 2 năm 2009 lên mức 37% đến cuối 2010 giảm mạnh về mức 12%. Giá BĐS lúc này gần như tăng điên dại và phình bong bóng. Cuối 2010 lãi suất huy động tăng lên 18%, CPI tiếp tục vượt 21%. Khi nguồn cung BĐS vô tận + lãi suất huy động tăng trần đột ngột + lạm phát phi mã + cung tiền giảm mạnh => Cộng hưởng lại gây nên khủng hoảng bong bóng BĐS 2011 nổ BOM.

Vậy nguyên nhân sâu xa đó là lượng tiền bơm ra tích tụ trong nền kinh tế 1 thời gian dài, lạm phát tích luỹ ở mức cao và nóng đó chính là LẠM PHÁT KÉO (Lạm phát do cầu kéo). Khi LẠM PHÁT KÉO xảy ra thì chính phủ sẽ phải tăng lãi suất huy động đến hút tiền về, nhằm giảm lượng tiền lưu thông để kìm chế lạm phát.

Còn ở chu kỳ này, cung tiền từ đầu 2014 đến nay chỉ ở mức 15-18%/năm. Lạm phát thấp, GDP tăng trưởng tốt (2012-2020). Nhưng từ 2020-nay thì GDP rất thấp. CPI nằm ở mức thấp 3-4%. Lạm phát hiện tại là do ảnh hưởng từ xung đột Nga-UKRAINA, các lệnh cấm vận thương mại nhằm trừng phạt Nga khiến giá các hàng hoá, sản phẩm, dầu mỏ, nguyên vật liệu,... leo thang tăng nóng do thiếu hụt nguồn cung ngắn hạn => đẩy chi phí lên cao sinh ra lạm phát. Vậy đây là LẠM PHÁT ĐẨY (Lạm phát do chi phí đẩy). Tính chất khác hẳn với lạm phát ở chu kỳ trước.

Việc chính phủ tăng lãi suất huy động lúc này sẽ khiến cho các doanh nghiệp chết lâm sàng đầu tiên chứ không phải là BĐS. Trong khi đó chính phủ sắp bơm gói kích cầu kinh tế 350.000 tỷ vào quý II/2022 thì việc tăng lãi suất là điều khó xảy ra và giá BĐS sẽ còn tăng nữa.!

Tiền không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x3 x5 dân càng khóc thét.

*** Giống như chu kỳ (2008-2010) : ai dừng mua BĐS từ năm 2008 vì sợ khủng hoảng kinh tế thì mất cơ hội nhân 2 nhân 3 lần tài sản.

- Cuối năm 2010 là kết thúc giai đoạn giải ngân gói bơm tiền : lúc đó Tháng 11/2010, Lãi suất huy động VND đã tăng vọt từ 10%/ năm lên đến 17%/năm và Năm 2011 lãi suất huy động đạt đỉnh 24%/ năm (Nguồn:

<https://www.bsc.com.vn/BSCNews/2017/8/29/578699.aspx>)

Vì Khi đó là lúc đạt đủ tiêu chuẩn của công thức: Lãi suất huy động \geq (tỷ lệ % lạm phát + tỷ lệ tăng trưởng % GDP)

Khi ấy BĐS mới đóng băng và kết thúc chu kỳ tăng trưởng.

* Bây giờ cũng vậy ai nhát gan dừng mua BĐS trước khi kết thúc chu kỳ tăng (2022-2024) cũng sẽ mất cơ hội x2 x3 tài sản.

* chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 rất giống với chu kỳ 2008-2010 : đều là chu kỳ BĐS tăng giá do bơm tiền:

* năm 2008 nhà nước bơm tiền cho các "quả đấm thép- là các tập đoàn kinh tế nhà nước" , còn năm 2022 thì bơm tiền qua gói " đầu tư công kích thích kinh tế": đây chính là sự khởi đầu của chu kỳ Tăng giá BĐS mới (2022-2024)

*vì thời điểm bắt đầu của 2 chu kỳ này là đỉnh của 2 cơn sốt BĐS của 2 chu kỳ tăng trước đó: (là cơn sốt đất 2020-2022 và cơn sốt đất 2006-2008) : đáng lẽ sau các cơn sốt đất thì thị trường phải tạm lắng xuống để chờ tích lũy. nhưng không: nhờ có sự can thiệp của nhà nước bằng cách "bơm tiền" nên sẽ lại tạo 1 cơn sốt mới với đỉnh giá BĐS cao hơn cơn sốt đất trước đó.

* lúc giải ngân gói bơm tiền thì ko thể tăng lãi suất nhiều.

Vì tăng lãi suất là các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh chết đầu tiên chứ ko phải là bọn đầu cơ BĐS. (Mục đích của gói Bơm tiền kích thích kinh tế là để cứu doanh nghiệp, nếu tăng lãi suất thì là giết doanh nghiệp à?)

* Vậy nên để cứu nền kinh tế, cứu các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh thì trong giai đoạn 2022-2024: Chính Phủ VN sẽ buộc phải chấp nhận việc "BDS sẽ tăng giá" vì KHÔNG thể tăng "Lãi suất huy động" vượt ngưỡng Critical Point : vậy nên:

(Lãi suất huy động \leq Tỷ lệ % lạm phát + Tỷ lệ tăng trưởng % GDP)
do đó BDS vẫn sẽ tăng giá trong chu kỳ BDS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền)

Vậy nên giai đoạn 2022-2024 sẽ là cơ hội làm giàu nhờ bds tăng giá, hàng chục năm sau mới lặp lại. Ai chưa có tài sản, không vay được vốn đầu tư bất động sản thì có thể làm cò, làm thợ săn đất: tháng kiếm hàng trăm triệu ok Ngu dại nhất là đi làm thuê, dùng sức lực và kiến thức của mình làm giàu cho thằng chủ.

nếu đọc kỹ các bài của mình thì sẽ hiểu rõ là 2 năm tới chỉ có BDS là cột trụ chống đỡ của nền kinh tế VN vượt qua khỏi khủng hoảng. Đất mà giảm giá thì chính phủ Việt Nam liêu xiêu, cả nền kinh tế đất nước sẽ chìm sâu vào khủng hoảng. Khi lạm phát càng cao thì càng cần tăng giá BDS: nếu ko tăng giá bds thì dân sẽ dồn tiền mua đô, vàng, tiền ảo.. nền kinh tế Việt Nam sẽ sụp đổ. vì thế sẽ khó có ngành sản xuất kinh doanh nào có thể x2 x3 tài sản như bds. cơ hội này hàng chục năm mới có 1 lần, ko tận dụng thì ân hận.

Tuy nhiên BDS VN còn bị ảnh hưởng bởi yếu tố tâm lý thị trường, nhiều nơi đã FOMO tăng quá giá trị thực: vì vậy nên rút vốn khỏi các thị trường bds đã tăng ảo: để đầu tư vào các thị trường BDS tiềm năng, là đích đến của dòng tiền giai đoạn 2022-2024.

Đọc 1000 quyển sách, nỗ lực làm việc 12 tiếng 1 ngày Nhưng số tiền kiếm được hàng năm không nhanh bằng tốc độ bds tăng giá đâu.

Vậy nên NGƯỜI GIÀU CÀNG GIÀU HƠN, người nghèo thì càng nghèo hơn.

bản chất xã hội là vậy, vì chế độ này nó vậy: BDS ở Tây thì đóng thuế sở hữu vài % / năm, thừa kế cho con cháu thì mất vài chục % : nhưng BDS Việt Nam thì khác: vậy nên sẽ luôn tăng trưởng đột biến trong nhiều chu kỳ.

Tây, Tàu ko mua đất VN được, đây chính là ưu thế đặc quyền của người Việt: nên tận dụng các chu kỳ BDS để làm giàu.

20-30 năm nữa cũng sẽ như vậy. cày cuốc toát mồ hôi 10 năm cũng sẽ ko bằng giá đất tăng 1 nhíp.

Ai ko tận dụng cơ hội chu kỳ 2022-2024 này để x2 x3 tài sản thì sẽ bị tụt lại so với xã hội, vì tài sản của mình ko tăng nhưng người khác lại tận dụng cơ hội này để x2 x3 lần tài sản và vượt xa bạn.

vì bds trong 20-30 năm tới sẽ luôn tăng nhanh hơn so với tốc độ tăng thu nhập nên ai có nhiều bds hơn mức trung bình của xã hội sẽ càng ngày càng giàu hơn,

còn ai có ít bds hơn mức trung bình sẽ càng ngày càng nghèo hơn.

- Tuy nhiên bds bị ảnh hưởng bởi yếu tố tâm lý nên có sự Phân Hoá: chỗ Tăng Ảo quá cao, chỗ khác lại chưa tăng nhiều: sẽ tăng thêm: vì vậy cần phải tỉnh táo: vì BDS vẫn sẽ tăng trưởng trong 2 năm tiếp theo nhưng ở một số nơi đã tăng quá giá trị thật nhất là BDS ở Tỉnh.

BDS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo, Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Đây là 5 nguyên tắc chọn mua đầu tư bds cho năm 2022: (trên quan điểm của trường phái "Đầu Tư Giá Trị")

Nguyên tắc 1- so với giá đỉnh 2011 thì địa phương nào càng tăng nhiều lần thì càng rủi ro đu đỉnh.

Nguyên tắc 2- địa phương nào toàn dân mua xong chờ bán lại để úp bô nhau: thì người mua sau càng dễ ăn mứt (người từ HN có về tỉnh sống hay người Tỉnh sẽ về HN)

Nguyên tắc 3- bds ở địa phương nào bị truyền qua tay nhiều nhà đầu tư nhất thì càng fomo nhất, thằng cuối cùng bị úp bô nhiều.

Nguyên tắc 4- chỗ nào nhiều cá voi cá mập nhất thì thị trường càng bị thao túng, chỉ có 2 thị trường lớn nhất là chưa bị cá voi cá mập thổi giá đó là HCM và HN vì lượng hàng quá nhiều, đất trong dân phân tán nên ko con cá nào đủ vốn để ôm đầy lứa gà

Nguyên tắc 5- tính thanh khoản ở đâu cao nhất? Thủ đô hay đất quê đất tỉnh? sống cuối sẽ chạy về nơi có tính thanh khoản cao nhất. Đây chính là nơi an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất.

* Bây giờ ở Việt Nam mới đang trong quá trình phân chia lại tài sản là thời kỳ sơ khai của giai đoạn tích lũy tư bản,

Còn rất nhiều cơ hội cho mọi người để làm giàu để đổi đời:

Nếu ai biết đầu tư biết đầu tư bds trong giai đoạn này thì sau này sẽ giàu gấp hàng trăm lần những người chỉ gửi tiền tiết kiệm.

Cơ hội này chỉ xảy ra trong 1 đời người: 30 năm nữa khi vị trí xã hội đã an bài: thế hệ con cháu sau này muốn thay đổi vị trí xã hội sẽ rất khó.

lao động cả đời không bằng chốt lời

lô đất, các bạn nên coi việc tìm mua bds là việc chính, chứ không phải (việc làm công ăn lương) :

cần thiết thì xin nghỉ phép để đi săn đất. (vì đi làm là làm giàu cho thằng chủ: bị nó bóc lột, còn việc mua bán bds là làm giàu cho bản thân mình).

*** Trên đời này mấy ai giàu sẵn, có sẵn tiền (trừ tham nhũng hoặc làm ăn phi pháp hoặc được hưởng thừa kế): mà đa phần những người giàu họ kiếm tiền bằng cách "cơ cấu lại tài sản": tận dụng các thời điểm khủng hoảng của thị trường để bán các tài sản ít tăng giá để mua tài sản có tiềm năng tăng giá thì sẽ giàu gấp 100 lần thằng khác chỉ biết cầm mặt đi làm thuê.

----//----

* Giai đoạn 2022 -2024 vẫn là giai đoạn Bơm Tiền:

Giá trị của bds VN sẽ vẫn tăng nhanh: vì tiền bơm ra ko vào đất thì vào đâu.

nhưng sẽ không đồng đều:

những chỗ ko có nhu cầu thật : đã tăng ảo rồi thì sẽ có "bong bóng cục bộ" và sẽ giảm giá,

còn những chỗ có nhu cầu thật, có tương lai như Vành đai 4 hà nội thì sẽ tăng phi mã:

Tiền bơm ra thì bds vẫn tăng cho đến khi Lãi Suất > Critical Point nhé

Đất quê đất tỉnh giảm 10-30% nhưng đất HN , HCM tăng 50-100% , những chỗ như VĐ4 tăng x2 x3 thì tính tổng lại thì giá trị BĐS trong "Tổng Tài Sản Quốc Dân" vẫn tăng : vậy nên có thể nói là "BĐS vẫn sẽ Tăng Giá"

* BĐS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo, Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Còn các loại bds giá trị thì sẽ tăng giá nhanh, tăng giá rất cao, càng ngày càng tăng và không bao giờ mất giá được: vì nó gắn với nhu cầu thật của xã hội.

từ giờ đến 2024 sẽ ko tăng cao lãi suất vượt quá Critical Point đâu.

mọi người cứ yên tâm mà đầu tư loại bds giá trị.

khi có dấu hiệu thị trường xì hơi thì mình sẽ báo công khai trên FB.

---//----

Bài 8

NGƯỠNG AN TOÀN CỦA ĐẦU TƯ BĐS : DỰ BÁO VÙNG ĐỈNH VÀ ĐÁY DỰA VÀO PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

dự báo chu kỳ tăng giá BĐS lần này sẽ kết thúc vào năm 2024:

bds sẽ đạt đỉnh ở mức gấp 4 lần giá đỉnh 2011:

sau đó sẽ xì hơi giảm xuống đáy = 3 lần giá đỉnh 2011: rồi sau đó mới tích lũy để tăng tiếp.

Do vậy Ngưỡng An Toàn (Hệ Số An Toàn) sẽ là 4.

Tức là:

Giá Đỉnh mới (2024) = 4 lần Giá đỉnh cũ 2011

Giá Đáy mới (2026) = 3 lần Giá Đỉnh cũ 2011 (tức là giảm 25% so với giá đỉnh 2024)

nếu so sánh với GDP năm 2011 thì bds đỉnh của năm 2024 sẽ là gấp 4 lần năm 2011 chỗ nào tăng quá > 4 lần giá đỉnh 2011 là ảo.

ngân hàng họ "khôn" hơn các nhà đầu tư cá nhân rất nhiều: giá thật của bds thường chỉ bằng 2 lần giá cầm sổ vay bank.

Bác nào mua bds mà bị bank định giá < 1/2 giá trị thì nên cẩn thận rủi ro bị đu đỉnh. (vì giá đáy sẽ giảm 25 % so với giá đỉnh)

Trong cơn sốt nóng thì các con bạc luôn bất chấp xuống tiền: nhưng các nhà cái là các ngân hàng luôn luôn tỉnh táo. ko ai muốn làm Hà Văn Thắm thứ 2 đâu.

ở các bài trước đăng trên FB Lucy Nguyễn (em đã phân tích rằng thị trường chung vẫn lên: vì bây giờ BDS vẫn chưa đạt đỉnh: nhưng ở cục bộ một vài địa phương, một vài tỉnh đã lên cao quá rồi: ảo lòi rồi.

tính đến hết chu kỳ là năm 2024 thì chỗ nào giá > giá 2011 x 4 lần ; và bị ngân hàng định giá < 1/2 giá mua thì tức là đã tăng ảo. (các bác nên ghi nhớ công thức này: sau này sẽ thấy là em đúng)

có thể lấy mẫu đối chiếu năm 2011 : là biệt thự HUD Linh Đàm , Định Công, Việt Hưng , hoặc các khu biệt thự Văn Khê , Nam An Khánh, Geleximco... giá trung bình là 100 triệu / m².

Thì giá đỉnh 2024 sẽ < 400tr/m²

nếu tăng quá 4 lần thì sẽ là quá ảo,

đất ở các khu vực khác cũng vậy: cùng 1 mảnh đất ở Thái Bình, Thanh Hoá, Quảng Ninh hay các tỉnh khác : nếu giá 2011 là 10 triệu/m² mà giá 2022 đã là 50 triệu/m² thì cũng ảo nếu con đường đi qua mảnh đất đó ko được nâng cấp mở rộng và không có tiện ích hạ tầng gì thêm)

(không xét đến yếu tố tăng giá do quy hoạch: thì phải căn cứ cùng 1 cấp quận huyện, cùng 1 cấp đường với bề rộng tương đương nhau, có các tiện ích hạ tầng tương tự nhau:

(tuy nhiên KHÔNG xét đến các bds ở ngõ ngách vì bây giờ là thời đại oto, ko phải thời đại xe máy như 10 năm trước)

Ví dụ như có thể so sánh giữa khu đô thị Thượng Thanh Long Biên năm 2022 với giá của khu đô thị Sài Đồng năm 2011 hoặc khu đô thị Louis Hoàng mai 2022 với Linh Đàm 2011 cũng ok: vì nó cùng cấp)

đối với bds ở tỉnh cũng vậy: nếu giá 1 bds năm 2022 bằng 10 lần giá bds đó năm 2011 nhưng lý do là vì có đường lớn chạy ngang qua thì vẫn là Hợp Lý ;

còn nếu giá năm 2022 của bds đó chỉ cao < 4 lần so với giá của bds tương tự năm 2011 nhưng tiện ích hạ tầng không thay đổi gì nhiều thì cũng là hợp lý)

*nếu theo quan điểm giá tăng cao nhất, nhanh nhất là tăng ảo và tiềm ẩn rủi ro nhiều nhất: thì cứ so giá bds ở các địa phương từ năm 2011 (là điểm đáy của BĐS chu kỳ trước) với giá BĐS tại thời điểm bây giờ: địa phương nào tăng ít nhất thì sẽ an toàn ít khả năng vỡ bong bóng nhất

*Trong phân tích kỹ thuật bất động sản thì phải dựa vào các Quy luật định giá của thị trường BĐS và cân đối so sánh với các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô như GDP, quy mô nền kinh tế, thu nhập đầu người, dự trữ ngoại hối, quy mô và tốc độ tăng dân số..

*Hình số 1 đính kèm là biểu đồ dự báo giá bds

(em vẽ bằng tay nên hơi xấu): cho thấy:

Hiện tại giá bds 2022 đang ở vị trí 1; dự báo năm 2024 sẽ lên vị trí 2 là đỉnh của chu kỳ này; dự báo năm 2026 sẽ giá bds sẽ tụt xuống vị trí 3 sau đó sẽ đi ngang 1 thời gian ngắn để tích lũy rồi lại tiếp tục tăng trưởng trong chu kỳ mới (với giá đỉnh mới cao hơn đỉnh cũ, đáy mới cao hơn đáy cũ, và đáy của chu kỳ sau sẽ luôn cao hơn đỉnh của chu kỳ trước)

*Đầu năm 2022 là giai đoạn bơm tiền giải ngân đầu tư công: nên thời điểm này sẽ là chân sóng : là giai đoạn đầu của chu kỳ BĐS (2022-2024) này.

*chu kỳ trước 2012-2021: BĐS phục hồi nhờ tăng trưởng kinh tế. (nếu so sánh GDP 2021 và 2011 thì sẽ rõ)

còn bây giờ đã sang chu kỳ mới: Chu kỳ 2022-2024: BĐS tăng giá do Bơm Tiền.

(Đỉnh của chu kỳ 2012-2021 sẽ là Đáy của chu kỳ 2022-2024)

* chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 rất giống với chu kỳ 2008-2011 : đều là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

vì thời điểm bắt đầu của 2 chu kỳ này là đỉnh của 2 cơn sốt bds của 2 chu kỳ tăng trước đó: (là cơn sốt đất 2020-2022 và cơn sốt đất 2006-2008) : đáng lẽ sau các cơn sốt đất thì thị trường phải tạm lắng xuống để chờ tích lũy. nhưng không: nhờ có sự can thiệp của nhà nước bằng cách "bơm tiền" nên sẽ lại tạo 1 cơn sốt mới với đỉnh giá bds cao hơn cơn sốt liền kề trước đó.

* năm 2008 nhà nước bơm tiền cho các "quả đấm thép- là các tập đoàn kinh tế nhà nước" , còn năm 2022 thì bơm tiền qua gói " đầu tư công kích thích kinh tế": đây chính là sự khởi đầu của giai đoạn 1/7 của chu kỳ mới (2022-2024) với 07 giai đoạn như sau:

Gđ 1- Bơm tiền đầu tư công ;

Gđ 2- Giai cấp lãnh đạo & các doanh nghiệp sân sau kiếm lợi khổng nhờ ăn bớt từ tiền đầu tư công của nhà nước: số tiền đó sẽ dùng để mua bds

Gđ 3- Giá nhà đất tăng khổng do Tiền nhiều làm Cầu tăng (Cầu tăng nhờ "tiền Thật")

Gđ 4- dân thấy bds tăng cao nên bị hội chứng FOMO : đua nhau cầm nhà vay nợ đầu tư bds (Cầu tăng nhờ "tiền Vay")

Gđ 5- cá mập, tư bản đổ thoát hàng

Gđ 6- ngân hàng nhà nước kiểm soát bằng các chế tài như: tăng tỉ lệ dự trữ bắt buộc ; hạn chế room cho vay dài hạn ; tăng trần lãi suất ; phát hành trái phiếu chính phủ kỳ hạn dài với mức lãi suất cao. Sau đó hệ quả là các ngân hàng thương mại cũng sẽ đồng loạt tăng lãi suất cho vay và lãi suất huy động.

Gđ 7- BĐS đóng băng: cá mập thoát được hàng thì yên tâm hưởng lãi còn dân thì ôm nợ.

*Tiếp theo sẽ là chu kỳ (2024-2026) giống với chu kỳ (2011-2013) : đều là chu kỳ bds giảm giá: do cá mập thoát hàng bởi vì bds đã tăng cao hơn giá trị thực.

* vì bds chưa đạt đỉnh: gói kích thích kinh tế cần tối thiểu 02 năm để hấp thụ: lãi suất trong 2 năm (2022-2024) mà tăng cao thì các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh sẽ chết trước: vậy nên lãi suất cho vay sẽ được ngân hàng giữ ở mức tương đối thấp. Tuy giá bds vẫn sẽ còn tăng nhưng đi kèm theo đó là rủi ro thanh khoản do sự bản chất của sự tăng giá bds ở chu kỳ này là nhờ Bơm Tiền nên sẽ không bền vững.

*** KẾT LUẬN:

Tuy rằng bây giờ chưa phải đỉnh của sóng bds chu kỳ này nhưng ở một số địa phương thị trường bds đã tăng ảo quá cao, giá thị trường đã tăng quá nhiều so với giá đỉnh dự báo:

Do vậy nếu Bác nào cầm sổ vay bank mua bds mà cái bds đó chỉ được bank định giá $< 1/2$ giá mua bán thị trường, và nếu giá BĐS đó đã tăng > 4 lần giá đỉnh 2011 thì nên thoát hàng sớm: Để lấy tiền mua bds khác có hệ số an toàn cao hơn (tức là các BĐS "an toàn" có giá < 3 lần giá đỉnh 2011) như vậy sẽ không bị rủi ro "âm vốn" trong cuộc chơi này.

*để biết thế nào được coi là BĐS "an toàn" thì các bác tham khảo 2 bài này nhé:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/734924384579009/?d=n>

và bài này:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/716956769709104/?d=n>

dự báo chu kỳ tăng giá BĐS lần này sẽ kết thúc vào năm 2024:

Đỉnh của chu kỳ này sẽ cao gấp 4 lần giá đỉnh 2011:

sau đó sẽ xì hơi giảm xuống đáy = 3 lần giá đỉnh 2011: rồi sau đó mới tích lũy để tăng tiếp.

Do vậy Ngưỡng An Toàn (Hệ Số An Toàn) sẽ là 4.

Tức là:

Giá Đỉnh 2024 = 4 lần Giá đỉnh 2011

Giá Đáy (2026) = 3 lần Giá Đỉnh 2011 (tức là giảm 25% so với giá đỉnh 2024)

P/S:

* Bài viết này thể hiện quan điểm cá nhân của em. Tùy vào quan điểm đầu tư mà mỗi người sẽ có 1 ngưỡng an toàn của riêng mình, và mỗi người cũng sẽ có 1 phương pháp phân tích kỹ thuật dựa trên các mẫu so sánh và biến số khác nhau nên sẽ cho các kết quả khác nhau ạ.

cũng giống như chứng khoán: mỗi mã sẽ có 1 đặc thù khác nhau: đối với bds mỗi khu vực, mỗi địa phương, mỗi dòng bds cũng có những đặc thù riêng mà phương pháp phân tích kỹ thuật Không thể bao hàm chung được ạ

** bọn cá voi cá mập nó cũng sử dụng phương pháp phân tích kỹ thuật và dự báo về thị trường như em, nhưng nó không nói ra, hoặc nó nói ngược lại để lừa gà. Dụ người ta mua lại hàng mà bọn nó xả ra : là những loại đất quê đất tỉnh những chỗ đã tăng ảo chục lần rồi ạ

*** (Tùy thuộc vào chính sách bơm tiền của nhà nước : nếu sau gói bơm tiền này lại có thêm gói bơm tiền mới thì dự báo đỉnh mới sẽ có giá cao hơn và sẽ kéo dài đến 2025, 2026 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền : khi ấy thời gian tạo đáy mới của chu kỳ tiếp theo sẽ được kéo dài tương ứng)

---///----

Bài 9

GIÁ ĐẤT Ở QUÊ Ở TỈNH TĂNG KHỦNG: NGƯỜI NÔNG DÂN NÊN LÀM GÌ:

-----/-----

Nếu nhìn thoáng qua thì sẽ dễ dàng nhận ra rằng Việc sốt đất ở quê, tỉnh lẻ là đương nhiên vì lãi suất thấp + hạ tầng được đầu tư lớn + GDP tăng mạnh nhiều năm + tiềm năng GDP tăng mạnh 10 năm tới.

Tuy nhiên nếu quan sát sâu hơn thì chúng ta sẽ thấy giá đất Quê đất Tỉnh đã tăng quá cao như mức hiện nay, Tăng rất nhiều lần so với đất Thủ đô, trong khi thu nhập trên mảnh đất ở Quê, ở Tỉnh lại chưa có gì đột biến.

Nguyên nhân chính là vì nguồn tiền đầu cơ: 10 khách mua thì 9 khách muốn bán lại giá cao cho người khác chứ ko có nhu cầu sử dụng thật.

Điều này đã từng xảy ra ở Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc vài chục năm trước.

Do vậy lời khuyên tốt nhất cho người Nông dân tại thời điểm này là Nếu bds ở quê ở tỉnh đã tăng giá nhiều hơn so với bds Hà nội thì nên cân nhắc **BÁN HẾT ĐẤT QUÊ ĐẤT TỈNH** để **MUA ĐẤT THỦ ĐÔ** nếu số tiền bán đất đó mua được bds tại Hà nội tạo ra nguồn thu lớn hơn bds ở quê ở tỉnh. (Bán tại Đỉnh và Mua tại Đáy chính là cách bảo toàn tài sản tối ưu nhất)

Xét về "giá trị tài sản": Nếu bây giờ bán đất quê đất tỉnh thì sẽ mua được bds đô thị có diện tích lớn nhất, nếu chờ thêm vài năm hoặc vài chục năm nữa thì bán mảnh đất quê đó đi thì sẽ chỉ mua được bds đô thị với diện tích nhỏ hơn rất nhiều.

(vì bây giờ đất quê đất tỉnh đang ngáo giá, khi bọn cá mập, cá con, cò vạc & dân đầu cơ cố tình tung tiền tạo sóng đẩy giá đất lên cao để úp bô lừa gà : Thì người nông dân càng nên "tương kế tựu kế" nhân cơ hội này thoát hàng trước bọn đầu cơ bằng cách chấp nhận bán rẻ hơn chút xíu để thoát hàng trước úp: bô ngược lại bọn đầu cơ)

Xét về "nguồn thu nhập": nếu bds ở quê ở tỉnh đang có nguồn thu lớn thì chưa cần bán cũng ko sao, nhưng nếu bán đi mà mua được các bds tại Hà nội có nguồn thu lớn hơn (nhờ cho thuê) hoặc nếu chuyển lên HN làm các công việc thời vụ như grab, bán hàng, hoặc lao động phổ thông có thu nhập tương đương hoặc cao hơn so với thu nhập ở quê nhà thì cũng nên bán đất quê để chuyển lên Hà Nội.

Xét về "tương lai": chỉ có duy nhất 1 xu thế là từ nông thôn về thành thị, từ tỉnh lẻ về thủ đô, từ tp nhỏ tập trung về tp lớn thôi. càng phát triển thì tỉ lệ dân thành thị càng cao : vì nông thôn và các khu công nghiệp ko có việc làm : do máy móc thay thế nông dân, AI, robot thay thế công nhân. nên con người phải dồn về thủ đô để tìm việc trong ngành dịch vụ: lấy sức người phục vụ con người.

Để trả lời 2 câu hỏi "Vì sao" và "nên làm gì tiếp theo" thì các bác tham khảo bài Phân Tích của em gồm 04 chương:

- 1- XU THẾ TRÊN THẾ GIỚI
- 2- THỰC TRẠNG TẠI VIỆT NAM
- 3- DỰ BÁO TƯƠNG LAI DỊCH CHUYỂN DÂN SỐ
- 4- ĐẤT NÔNG NGHIỆP 50 Năm ở QUÊ ở TỈNH CÓ AN TOÀN KHÔNG

-----//-----

Tương lai đất thành phố lớn và nông thôn Việt Nam! đâu sẽ tăng giá nhanh và bền vững hơn?

- 1- XU THẾ TRÊN THẾ GIỚI

Em đọc các bài phân tích về lịch sử loài người chỉ có duy nhất 1 xu thế là từ nông thôn về thành thị, từ tỉnh lẻ về thủ đô, từ tp nhỏ tập trung về tp lớn thôi. càng phát triển thì tỉ lệ dân thành thị càng cao ví dụ như: Bỉ (95%), CHLB Đức (94%). Anh (91%), Tây Ban Nha (91%), Iceland (90%), Úc (86%), Đan Mạch (84%), New Zealand (84%),

vì nông thôn và các khu công nghiệp ko có việc làm : do máy móc thay thế nông dân, AI, robot thay thế công nhân.

nên con người phải dồn về thủ đô để tìm việc trong ngành dịch vụ: lấy sức người phục vụ con người.

(Nguồn: <https://danso.org/thu.../qua-trinh-do-thi-hoa-tren-the-gioi/>)

Đây là một vài ví dụ đã xảy ra trên thế giới:

(Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản)

- bên TQ những năm 1990 thì 2 căn nhà ở nông thôn bằng 1 căn chung cư ở bắc kinh ; bây giờ 20 căn nhà ở nông thôn TQ bán đi ko mua được 1 căn cc ở BK

- ở nông thôn nhật bản giá nhà chỉ có 500 đô thôi: vì dân lên Tokyo sống chứ ko về quê để chết.

<https://m.baophapluat.vn/.../nhung-ngoi-nha-o-nong-thon...>

- đất Quê đất Tỉnh ở Nhật, Hàn rẻ hơn đất Quê đất Tỉnh ở VN, nhưng đất Thủ đô của Nhật Hàn đắt hơn thủ đô của VN:

như vậy chứng tỏ đất tỉnh ở VN đang tăng quá ảo so với giá trị thực.

Tương lai giá đất tỉnh ở VN cũng sẽ giống như Hàn, Nhật : sẽ giảm giá nhiều so với đất Thủ đô Tokyo, Seoul.

Bây giờ bán mảnh đất ở Tỉnh mua được 5 cái nhà ở Hà Nội; nhưng tương lai nhiều năm sau nếu bán mảnh đất Tỉnh đó đi thì sẽ ko mua nổi 1/2 cái nhà ở HN đâu:

* VN đang giống như TQ , HQ những năm 1990-2000: đất quê đất tỉnh tăng quá so với giá trị thực: vì tâm lý người dân "ngộ nhận về phát triển hạ tầng": cứ thấy hạ tầng nâng cấp thì sẽ tin rằng đất tỉnh tăng giá.

Nhật phát triển hạ tầng gấp mấy VN, trường học ở quê cũng đạt chuẩn, bệnh viện tỉnh hiện đại đạt chuẩn quốc tế, cao tốc về tận Huyện.. thế nhưng giá đất Tỉnh liên tục giảm so với giá đất Tokyo.

Bên Hàn quốc những năm 1990-2000 bán mảnh đất ở quê mua được 5 cái nhà ở Seoul; nhưng giờ bán đi ko mua nổi 1/4 cái nhà Seoul: bác nào có người quen ở Nhật ở Hàn hỏi thì rõ.

- So sánh giữa thành phố nhỏ và thành phố lớn: ở nước Anh, trước đây tỉ lệ dân số london gấp 10 lần York: giờ gấp 50 lần. Các nước G7 cũng vậy: 80% dân số dồn về thành thị, và các thành phố càng lớn thì tăng dân càng nhanh hơn các thành phố nhỏ.

2- THỰC TRẠNG TẠI VIỆT NAM :

Dân số thành thị Việt Nam hiện nay là 33.122.548 người, chiếm 34,4% tổng dân số cả nước. Tỷ lệ tăng dân số bình quân năm khu vực thành thị giai đoạn 2009 – 2019 là 2,64%/năm, gấp hơn hai lần tỷ lệ tăng dân số bình quân năm của cả nước và gấp sáu lần so với tỷ lệ tăng dân số bình quân năm khu vực nông thôn cùng giai đoạn.

Nguồn:

<https://www.gso.gov.vn/.../thong-cao-bao-chi-ket-qua.../>

3- DỰ BÁO TƯƠNG LAI DỊCH CHUYỂN DÂN SỐ:

Dựa trên nội dung số 1 và 2 ở trên thì có thể kết luận rằng:

VN tỉ lệ dân số thành thị mới là 35% : sẽ tăng lên đến 70-80% trong tương lai: Đây chính là xu thế chung của cả loài người và không thể đảo ngược.

nhìn vào thực tế phong trào bỏ phố về quê, bỏ phố về biển về rừng bây giờ : 100 người mua đất thì có đến 1 người xây nhà về ở ko? hay là toàn mua rồi bỏ không để chờ bán lại giá cao cho thành khác hoặc để dành cho tương lai (nhưng liệu chờ đến bao giờ l, vì khi già yếu về quê, về tỉnh:mất mồ chân run nuôi cá trồng rau kiểu gì, sức khỏe suy yếu nếu bị đột quỵ thì liệu có kịp chạy đến bệnh viện cấp cứu trong khoảng thời gian vàng là 60 phút hay không?) Những bác nào tin rằng mua đất ở quê, ở tỉnh sẽ có tương lai thì nên đọc thêm 2 bài báo này:

<https://amp.vtc.vn/65-dan-so-song-o-nong-thon-viet-nam...>

và

<https://thoibaotaichinhvietnam.vn/dan-so-thanh-thi-con...>

Trong tương lai: nhu cầu sử dụng dịch vụ: vui chơi giải trí, ăn uống nhà hàng, làm tóc, móng, cafe bia bọt , bar pub của con người càng ngày càng tăng. Nhu cầu học tập trường tốt, khám bệnh chỗ tốt cũng tăng.

ở quê ở tỉnh làm việc online được nhưng ko gọi đồ ăn online được, ko khám bệnh, đi spa , đi bar online được.

Trong thời gian vừa qua : đất quê, đất tỉnh, đất thành phố nhỏ đã tăng quá nhanh, quá cao so với đất các đại đô thị như HN, HCM: vậy nên xu thế sắp tới đất quê đất tỉnh sẽ rất khó để giữ được tốc độ tăng giá nhanh như vậy, tương lai có thể giảm giá. còn đất HN se liên tục tăng giá bởi vì nhu cầu mua nhà của dân nhập cư sẽ tăng trưởng liên tục. (dân số cả nước không tăng, nhưng đa số mọi người sẽ từ tỉnh lẻ chuyển lên thủ đô sinh sống, chứ không mấy ai chuyển từ HN về quê, về tỉnh tìm việc và định cư)

ở đâu có nhu cầu thật, tăng trưởng dân số nhanh vì hút được dân số của tỉnh khác thì bds mới có tiềm năng tăng giá bền vững.

bên Nhật Hàn: hạ tầng ở quê ở tỉnh cực tốt: tại sao vẫn có nhiều nhà 500 đô thế, tại sao dân lên Tokyo, Seoul nhiều thế:

vì nguyên nhân chính là VIỆC LÀM:

ở đâu có thu nhập ở đó sẽ tăng dân số.

4- ĐẤT NÔNG NGHIỆP 50 Năm ở QUÊ ở TỈNH CÓ AN TOÀN KHÔNG?

để trả lời câu hỏi này thì phải nhìn vào "bản chất của chế độ":

bản chất của Cộng Sản và Tư Bản khác nhau ở 2 điểm sau:

- Cộng Sản là Sở Hữu Toàn Dân về đất đai , còn Tư bản là Sở Hữu Tư nhân về đất đai.

- Tư Bản là Chế độ Dân Chủ Đa Nguyên, còn Cộng Sản là chế độ Độc Tài Độc Đảng: có điều 4 Hiến pháp nên: không sợ mất quyền lãnh đạo bởi bầu cử tự do: vì vậy chính quyền

Cộng Sản dám thi hành các chính sách "sắt máu" nhưng nhân dân vẫn ko dám phản kháng, vẫn ngoan như cừu, cầy chăm chỉ như trâu như ngựa để bàn giao đất khi bị quy hoạch dự án để rồi nhận lại bồi thường với giá bèo bọt, ai chống lại thì sẽ bị cưỡng chế thậm chí bị truy tố, bỏ tù vì tội chống người thi hành công vụ. (còn nếu Chính Phủ Tư Bản làm thế thì mất lòng dân, sẽ bị mất phiếu bầu, hết nhiệm kỳ thì sẽ bị Đảng khác cướp ghế)

ở Việt Nam: Luật rất rõ ràng : Nhà nước có quyền thu hồi đất của dân để bán đấu giá : nếu dân phản đối thì sẽ cưỡng chế giải phóng mặt bằng

<https://danluat.thuvienphapluat.vn/dat-bi-dua-vao-quy...>

Theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai 2013, nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng bao gồm cả trường hợp "Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung.."

Đều là các Mỹ Từ rất hay và đẹp các bác ạ: Điều này bên Tư bản ko có.

dự án kinh tế thì doanh nghiệp phải đàm phán với dân, nhưng nếu nhà nước lập quy hoạch, rồi thu hồi đất của dân rồi bán đấu giá cho doanh nghiệp làm dự án bất động sản thì KHÔNG phải đàm phán với dân nhé, dân mà phản đối thì sẽ Cường chế Giải phóng mặt bằng.

<https://laodong.vn/.../nhung-truong-hop-thu-hoi-dat-de...>

đất nông nghiệp ở VN có thể bị thu hồi để nhà nước đấu giá làm dự án đô thị (kể cả chủ đất không đồng ý) còn bên tư bản thì nếu chủ đất ko đồng ý thì nhà nước không thể thu hồi để làm dự án được (kể cả dự án công cộng như sân bay)

<http://m.tapchimattran.vn/.../lao-nong-song-giua-san-bay...>

Bên Trung quốc 20 năm trước: vì chính sách tích tụ đất đai nên đất nông nghiệp đa phần sẽ bị quy hoạch thu hồi, hợp lại thành diện tích lớn để nhà nước đấu thầu giao cho doanh nghiệp thuê canh tác trồng trọt chăn nuôi, hoặc cưỡng chế đền bù GPMB để làm dự án. Do vậy giá đất vườn bên TQ cực kỳ rẻ mạt: vì không phải là tài sản có giá trị lâu dài.

<https://vass.gov.vn/.../tich-tu-dat-dai-o-trung-quoc...>

ở các nước Tư Bản thì đất nông nghiệp có quyền sở hữu lâu dài, Nhà nước và doanh nghiệp muốn thu hồi lập dự án thì phải đàm phán mua lại với giá cao thì chủ đất mới đồng ý. Nhưng Ở VN thì đất nông nghiệp chỉ có quyền sử dụng 50 năm. nên nếu bds ở quê ở tỉnh đang có nguồn thu lớn thì chưa cần bán cũng ko sao, nhưng nếu bán đi mà mua được các bds tại hà nội có nguồn thu lớn hơn (nhờ cho thuê) hoặc nếu chuyển lên HN làm các công việc thời vụ như grab, bán hàng, hoặc lao động phổ thông có thu nhập tương đương hoặc cao hơn so với thu nhập ở quê nhà thì cũng nên bán đất quê để chuyển lên Hà Nội: mua bds ở các khu đất đấu giá, tái định cư, giãn dân, khi đô thị quy hoạch 1:500 đạt chuẩn PCCC : là các bds "an toàn" thì sẽ bảo toàn được giá trị.

-----//-----

* mua bds ở đâu, khi nào thì phải dựa trên các phân tích về chu kỳ, thời điểm, đặc thù kinh tế vùng, và chính sách của nhà nước theo từng giai đoạn.

bác nào muốn đầu tư bds trong năm 2022 có thể tham khảo bài viết sau của em (quan điểm đầu tư của em là thà lãi 2 lần vốn nhưng chắc chắn 100% an toàn còn hơn lãi 5-10 lần vốn nhưng chỉ an toàn 90% vẫn còn 10% rủi ro; thà đầu tư 1 bds nhưng chắc chắn có lãi, còn hơn đầu tư 10 bds nhưng lãi 9 bds; thà ăn ít nhưng an toàn còn hơn ăn lãi cao nhưng tiềm ẩn rủi ro)

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/734924384579009/?d=n>

** các bác ở tỉnh nào thì nên check giá tỉnh đó và thị trường Cung- Cầu ở đó.

BDS chỉ an toàn nếu giá tăng thấp so với đỉnh và Cung < Cầu.

Nếu bds ở tỉnh đó có tỉ lệ tăng giá bds tăng ít hơn Hà Nội so với đỉnh 2011: thì vẫn còn tiềm năng tăng giá cao hơn HN

đây là 5 nguyên tắc đầu tư của em :

Nguyên tắc 1- so với giá đỉnh 2011 thì địa phương nào càng tăng nhiều lần thì càng rủi ro đư đỉnh

Nguyên tắc 2- địa phương nào toàn dân mua xong chờ bán lại để úp bô nhau: thì người mua sau càng dễ ăn mứt (người từ HN có về tỉnh sống hay người Tỉnh sẽ về HN)

Nguyên tắc 3- bds ở địa phương nào bị truyền qua tay nhiều nhà đầu tư nhất thì càng fomo nhất, thằng cuối cùng bị úp bô nhiều.

Nguyên tắc 4- chỗ nào nhiều cá voi cá mập nhất thì thị trường càng bị thao túng (chỉ có 2 thị trường lớn nhất là chưa bị cá voi cá mập thổi giá đó là HCM

và HN vì lượng hàng quá nhiều, đất trong dân phân tán nên ko con cá nào đủ vốn để ôm đầy lừa gà)

Nguyên tắc 5- tính thanh khoản ở đâu cao nhất? Thủ đô hay đất quê đất tỉnh? sống cuối sẽ chạy về nơi có tính thanh khoản cao nhất. Đây chính là nơi an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất.

*** Nếu chỗ nào đất quê đất tỉnh đã tăng ảo quá cao thì nên bán đi để mua được bds đô thị nguồn thu cao hơn đất quê đất tỉnh, nếu chờ thêm vài năm hoặc vài chục năm nữa thì bán mảnh đất quê đó đi thì sẽ chỉ mua được bds đô thị với diện tích nhỏ hơn rất nhiều. (vì bây giờ đất quê đất tỉnh đang ngáo giá, khi bọn cá mập, cá con, cò vạc & dân đầu cơ cố tình tung tiền tạo sóng đẩy giá đất lên cao để úp bô lừa gà : Thì người nông dân càng nên "tương kế tựu kế" nhân cơ hội này thoát hàng trước bọn đầu cơ bằng cách chấp nhận bán rẻ hơn chút xíu để thoát hàng trước úp bô ngược lại bọn đầu cơ)

---///---

Bài 10

VIỆT NAM LIỆU CÓ GIỐNG UCRAINA?

Dự báo KỊCH BẢN CHIẾN TRANH TRƯỜNG SA của TQ.

BẤT ĐỘNG SẢN VN SẼ BỊ ẢNH HƯỞNG NHƯ THẾ NÀO?

ở cạnh thằng lớn mà chống lại nó là dại, chính quyền cộng sản VN bây giờ ko dại đâu.

Tuy nhiên Việt Nam chắc chắn sẽ mất Trường Sa: nhưng vẫn giữ được đất liền.

Tập cận binh sẽ không thể đạt được tột đỉnh vinh quang, không thể ghi tên vào sử sách ngang hàng với Mao Trạch Đông nếu không thống nhất được 4 vùng lãnh thổ đang tranh chấp là: Đài Loan, Trường sa (Việt nam), Kashmir (Ấn Độ), Triều Tiên (Nhật bản):

Thống nhất Đài Loan xong sẽ đến lượt Trường Sa của VN:

nếu TQ tấn công VN thì cũng chỉ chiếm Trường Sa chứ ko chiếm đất liền làm gì vì VN rất giỏi đánh du kích. TQ chỉ cần đường ra biển chứ ko cần thêm lãnh thổ trên đất liền của VN.

Khi có xung đột trường sa : để "xoa dịu dư luận trong nước" thì chính phủ VN cũng sẽ có vài hành động kháng cự nhất định, nhưng rồi cũng sẽ thua.

TQ chiếm trường sa xong thì 2 bên sẽ lại bình thường hoá quan hệ, lại là đồng chí 4 tốt 16 chữ vàng: quan chức 2 nhà nước cùng chung chế độ cộng sản lại tiếp tục cai trị nhân dân, tiếp tục hưởng lộc bền vững.

-----/-----

KỊCH BẢN CHIẾN TRANH TRƯỜNG SA sẽ GỒM 5 Bước:

1- TQ cho tàu khiêu khích, Việt Nam bắn là đánh

2 - nếu Việt Nam ko bắn thì TQ cho quân cắm tử đỏ bộ lên đảo như hồi gạc ma,

nếu VN bắn là đánh: ở bước này 90% vn sẽ bắn lại: khi ấy TQ có cơ chiếm hết Trường Sa

3- nếu VN chống trả thì cũng như muối đốt gỗ,

4- Nếu Mỹ cấp vũ khí cho VN thì để xoa dịu dư luận trong nước thì VN sẽ bắn tên lửa diệt lính TQ chiếm đóng đảo: khi đó TQ sẽ xuống thang: rút quân: nhưng vẫn cầm cờ: tuyên bố chủ quyền.

đảo TS sẽ là "no man land" giống mấy cái cao điểm ở Hà Giang giai đoạn 1979-1988 ko có bên nào dám đóng quân : vì đổ quân là sẽ ăn pháo của bên kia: chết vô ích

5- sau vài năm/ vài chục năm VN lại chủ động bình thường hoá quan hệ với TQ như đã làm: khi ấy TS lại sẽ như Gạc Ma: kẻ TQ chiếm đóng: nhưng Việt Nam vẫn tuyên bố chủ quyền 😊 (hệt như Hoàng Sa bây giờ)

* vì vẫn tuyên bố chủ quyền Trường Sa (cũng như Hoàng Sa), cũng có hành động chống lại nhưng ko thắng được là vì lực lượng chênh lệch nên chính quyền CSVN sẽ ko bị mang tiếng là "bán nước": vẫn giữ vững được chế độ.

* Trường Sa , Hoàng Sa vẫn thuộc về VN về mặt lý thuyết, đợi đời con cháu chúng ta sẽ đòi lại sau (nhưng đời nào thì em chịu ạ)

* dân tộc VN rất máu chiến, nhưng nếu chiến với TQ đến cùng thì cộng sản mất chế độ: vì nếu đánh TQ là phải dựa vào Mỹ: mỹ sẽ đưa tay sai của nó lên. Thà mất đảo còn hơn mất chế độ

-----/-----

BẤT ĐỘNG SẢN VN SẼ BỊ ẢNH HƯỞNG NHƯ THẾ NÀO?

Kể cả trong trường hợp bị mất Trường Sa thì BDS việt nam cũng ko bị ảnh hưởng nhiều (giống như trường hợp Trung Quốc đánh chiếm bãi cạn

Scarborough của Philippines : nhà đất bds Philipines vẫn tăng trưởng ổn định vì giới hạn của xung đột chỉ xảy ra trên biển chứ ko phải ở đất liền)

Sau khi Scarborough bị TQ chiếm thì Philippines càng xích gần với TQ hơn: trở thành đàn em thân cận của TQ : bds càng tăng giá mạnh)

2 yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến giá bất động sản là : Dân Số và Chính Sách:

1- Tháp dân số của VN hiện tại rất giống tháp dân số của TQ cách đây 20 năm. Sẽ phát triển nhanh giống TQ trong 20 năm vừa qua, tốc độ GDP từ hàng năm từ 6-8-10% liên tục trong 20 năm tiếp theo. Và giá BĐS sẽ tăng liên tục trong 20 năm tới với nhiều chu kỳ (đỉnh của chu kỳ sau cao hơn đỉnh của chu kỳ trước)

Nguồn: <https://www.populationpyramid.net/viet-nam/2023/>

Mật độ dân số VN thuộc top cao nhất thế giới: 278 người/km²: cao gấp 05 lần trung bình thế giới.

còn trung bình của thế giới là 59 (bằng 1/5 việt nam). tức là trung bình người việt chỉ có diện tích đất bằng 20% của nhân loại.

Vậy là VN đất nước "Thiếu đất"

https://vi.m.wikipedia.org/wiki/Danh_sách_quốc_gia_theo_mật_độ_dân_số

Nếu so với các nước trong khu vực (không tính mấy nước quá nhiều đất như Lào hoặc quá bé như Sing) thì số đất người VN đang có chỉ bằng 1/2 người Thái Lan; 1/3 người Malaysia : 1/4 người Campuchia) vậy giá đất VN vẫn còn rẻ so với các nước kia .

2- Xét đến Yếu tố Chính sách: thì cần hiểu rõ bản chất của 2 chế độ: Cộng Sản và Tư Bản khác nhau ở 2 điểm sau:

- Cộng Sản là Sở Hữu Toàn Dân về đất đai , còn Tư bản là Sở Hữu Tư nhân về đất đai. Nhờ có cải cách ruộng đất , cải tạo tư sản: nên Chính Phủ Cộng Sản nắm nhiều đất đai , còn Chính phủ tư bản thì không có đất để bán : giá BĐS càng tăng thì chính phủ Cộng Sản càng giàu mạnh.

- Tư Bản là Chế độ Dân Chủ Đa Nguyên, còn Cộng Sản là chế độ Độc Tài Độc Đảng: có điều 4 Hiến pháp nên: Cộng Sản dám tăng giá BĐS liên tục và dám thi hành các chính sách "sắt máu" nhưng nhân dân vẫn ko dám phản kháng, vẫn ngoan như cừu, cây chằm chỉ như trâu như ngựa để mua đất do nhà nước bán ra. (còn nếu Chính Phủ Tư Bản làm thế thì bị mất phiếu bầu, hết nhiệm kỳ thì sẽ bị Đảng khác cướp ghế)

* BĐS tăng giá thì chính phủ cộng sản sẽ càng giàu mạnh: cần tiền đầu tư cơ sở hạ tầng thì cắt đất ra bán (còn chính phủ Tư bản ko cướp đất từ giai cấp tư sản & địa chủ nên ko có đất để bán)

Nếu Không tăng giá bds thì dân lười nhác ỉ lại, ko chịu lao động sản xuất tạo ra hàng hoá.

Bên Âu Mỹ nhà rẻ , đánh thuế thằng giàu trợ cấp cho thằng nghèo nên tỉ lệ lười nhác ko chịu đi làm ở âu mỹ cực cao: vì thất nghiệp cũng được hưởng trợ cấp đủ ăn tiêu thì tội gì phải đi làm: nền kinh tế sẽ suy vong.

Cộng sản như TQ thì bắt thằng nghèo cũng phải nai lưng ra kiếm sống, đũa nào lười thì dói, trừ một tỉ lệ nhỏ có sự trợ giúp gia đình là có thể "nằm thẳng" được , còn đại đa số phải cố gắng phấn đấu: nền kinh tế sẽ phát triển.

** Đất nước mà nguồn thu của quốc gia được lấy từ Máu Xương của dân nghèo sẽ Mạnh Mẽ hơn đất nước mà nguồn thu lấy từ tiền thuế của người giàu.

*** Tầng đáy của xã hội bị chà đạp khốn khổ nhất để giành quyền mưu sinh , quyền được có nhà có đất thì sẽ tạo nên "Động Lực Xã Hội" , chính quyền có hàng triệu sinh mạng sẵn sàng chấp nhận kiếp Trâu Ngựa để sinh tồn, như vậy Quốc Gia mới phát triển, (chứ ko như bọn Tây: dân thất nghiệp cũng được ăn trợ cấp, được nhà nước cho tiền thuê nhà, được vay mua nhà giá rẻ.. thì việc gì phải cố gắng) => Đây chính là "ĐỘNG LỰC để Phát Triển Đất Nước" (vậy nên BĐS việt nam vẫn sẽ tăng giá trong dài hạn: với nhiều chu kỳ nổi tiếp nhau: đỉnh của chu kỳ sau luôn cao hơn chu kỳ trước)

-----/-----

Trong cuốn Lịch sử chiến tranh Peloponnesian của Thucydides viết vào thế kỷ thứ 4 trước Công Nguyên. Đoạn trích trong "Cuộc đối thoại Melos" như sau:

"Công lý chỉ tồn tại giữa những bên ngang bằng nhau về sức mạnh, và rằng kẻ mạnh làm bất cứ những gì mình có thể, còn kẻ yếu thì phải chấp nhận những gì họ phải chấp nhận."

(Melos là một hòn đảo trung lập trong cuộc chiến Athens và Sparta. Nhưng khi Athens đề nghị Melos quy hàng họ đã không đồng ý. Sau đó quân Athens đã làm cỏ gần như toàn bộ dân Melos.)

ở thời đại này: Ta có thể thấy được tư tưởng "hiện thực" hay rõ ràng hơn là "cá lớn nuốt cá bé" trong mối quan hệ giữa các quốc gia.

Tới thế kỷ thứ 15, chủ nghĩa hiện thực lại được một chính trị gia người Ý - Machiavelli cơ bản quán triệt phương pháp luận trong cuốn sách cực kỳ nổi tiếng "Quân vương".

Cuốn sách này không lãng mạng được như bài hát "Một bậc quân vương uy nghiêm oai phong nhưng tim nát tan" nên bị Giáo Hội đánh giá là vô đạo đức và cấm xuất bản trong thời gian dài 😊

Ban đầu, Machiavelli đi từ bản chất luận về con người. Đó là "Nhân chi sơ, tính bổn ác", bản tính của con người là xấu xa, ích kỷ. Vì vậy nên con người sẽ không ngừng xâm lược, chiếm đoạt để thỏa mãn tham vọng cá nhân nếu không bị áp chế. (Sau này Hegel sẽ phân tích quan điểm này rõ hơn trong "Biện chứng chủ - nô")

Từ đó suy ra mối quan hệ giữa người với người trong xã hội. Người theo chủ nghĩa hiện thực dễ dàng chấp nhận những bất công hơn. Bởi theo họ kẻ mạnh là kẻ thắng, và kẻ thắng xứng đáng được hưởng những thành quả mà họ chiếm đoạt.

Chúng ta thường thấy lối tư duy này ở khá nhiều người Việt. Ví như "Một kẻ làm quan cả họ được nhờ" hay "Mày lên chức đó mày cũng sẽ làm vậy thôi" ...vv

Chủ nghĩa hiện thực khi phổ quát lên những mối quan hệ quốc tế thì lại có chút đặc biệt. Người chủ nghĩa hiện thực cổ điển tin rằng quan hệ quốc tế luôn là vô chính phủ. Những cuộc chiến tranh, xung đột là tất yếu phải xảy ra khi các nước lớn thôn phệ các nước nhỏ, hoặc hai thế lực khi mất cân bằng mà xâm chiếm lợi ích nhau. Hòa bình chỉ là trạng thái cân bằng tạm thời khi đôi bên tương quan lực lượng.

Tới đây ta có thể thấy rằng những cuộc xâm lược của Mỹ, hay cuộc chiến tranh của Nga đều hoàn toàn phù hợp với quan niệm của "Chủ nghĩa hiện thực". Trong một thế giới quan như vậy, những nước nhỏ tuyệt đối bất lực trước các nước lớn, khi nước lớn hoàn toàn có thể không tuân thủ bất cứ một giao ước hay ràng buộc về đạo đức nào.

Khi chủ nghĩa dân túy và phong trào dân tộc nổi lên khắp nơi trên thế giới. Khi những nước lớn đang tưởng niệm về một đế chế vĩ đại xa xưa. Và một khi Tập Cận Bình muốn ghi tên vào sử sách bằng việc Thống Nhất "Đài Loan" và "Nam Sa" thì VN mất Trường Sa là tất yếu.

Vậy nên cách duy nhất để giữ được chế độ CSVN chính là đi theo TQ, thà mất đảo Trường Sa nhưng sẽ giữ được đất liền. Sẽ lại tiếp tục phát triển hoà bình bên cạnh người hàng xóm 4 tốt 16 chữ vàng

**** thời đại của tư bản âu mỹ đang kết thúc rồi, sắp tới sẽ là thời đại cộng sản châu á thống trị thế giới.

Trong kho tàng tri thức thế giới : KHÔNG có kiến thức nào THÂM HIỂM bằng "36 kế" của trung quốc.

Sự kết hợp của chủ nghĩa cộng sản độc tài và "36 kế" chính là Đỉnh cao Trí Tuệ của Loài Người.

Trong chiến tranh thì bên nào Thâm hiểm, bẩn tính, khôn lỏi, tàn ác, dã man hơn sẽ thắng.

* Nỗ lực tôn sùng độc tài chính là bản chất của con người á đông. Chế độ cộng sản VN và TQ thích hợp với văn hoá Khổng Tử phương đông nên sẽ ngày càng phát triển mạnh mẽ.

* để tiêu diệt cộng sản TQ thì cách tốt nhất là cho nó thành số 1: khi đã là bá chủ, là siêu cường số 1 thế giới, không còn đối thủ thì cộng sản sẽ tự suy vong. Bởi vì bản chất của cs là đấu tranh ko ngừng, ko còn đối thủ thì nội bộ sẽ tự tìm ra kẻ thù: sẽ đấu tố, xét lại, làm thịt lẫn nhau.

---//---

TRẬT TỰ THẾ GIỚI MỚI ĐÃ BẮT ĐẦU THAY ĐỔI: TƯƠNG LAI SẼ THUỘC VỀ CHÂU Á vì BĐS tăng giá chính là ĐỘNG LỰC để Phát Triển Đất Nước Xã hội chủ nghĩa

Bài này gồm 03 chương:

- 1- Năm 2022 chính là khởi đầu cho Sự mất giá của đồng Đô La Mỹ
- 2- Bản chất thực sự của nền kinh tế Mỹ: một quốc gia rỗng ruột
- 3- Tương Lai Sụp Đổ của Hoa Kỳ & Kịch Bản Trung Quốc vươn lên làm bá chủ thế giới vì vì BĐS tăng giá chính là ĐỘNG LỰC để Phát Triển Đất Nước Xã hội chủ nghĩa.

---//---

Chương 1- Năm 2022 là khởi đầu cho Sự mất giá của đồng Đô La Mỹ
- Sau Thế Chiến II, trong khu resort mái đỏ thanh nhã bên sườn núi ở New Hampshire, 44 quốc gia đã ngồi xuống với nhau thương thảo để thiết kế ra hệ thống tài chính toàn cầu mới với tên gọi là Bretton Woods (1944) - trong đó đồng đô la bám theo vàng và các đồng tiền khác bám theo đô la. Cấu trúc này dần trật bánh trong thập niên 60 do thâm hụt thương mại của Hoa Kỳ quá lớn khiến kết nối vàng - đô la đứt gãy trong năm 1971 (do Richard Nixon công bố).

- Sau đó ra đời hệ thống Bretton Woods II (từ 1971 đến nay) được bảo đảm bởi "đồng tiền nội sinh" (inside money) hay tiền giấy chính phủ Hoa Kỳ. Song song là hệ thống Bretton Woods III bảo đảm bởi "tiền ngoại sinh" - như vàng và các hàng hóa khác.

- Tuy nhiên, khi các nước G7 tiến hành tịch thu khoản dự trữ ngoại hối của Nga với lý do xâm chiếm Ukraine trong những ngày gần đây, thì chế độ tiền tệ mà chúng ta thường biết đã kết thúc. Hệ thống ngân hàng được xây dựng dựa trên niềm tin rằng tiền bạc được đặt đầu đó với sự chăm sóc/giám sát của người khác sẽ luôn hiện diện khi cần. Điều này đúng với các nhà đầu tư nhỏ lẻ với khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại địa phương và với các quốc gia có khoản tiền gửi ngoại hối tại các ngân hàng trung ương nước ngoài. Niềm tin dày công xây dựng là một phần rất quan trọng để phép màu "ngân hàng" có thể diễn ra - giúp cho các quốc gia phát triển có thể chi tiêu thâm hụt to lớn với các hậu quả rất hạn chế (đẩy rủi ro cho các nước nghèo khác). Cả thế giới đều hạnh phúc nắm giữ phần "nợ phải trả", dưới dạng tiền gửi hay nợ quốc gia. Nhưng niềm tin này đã bị suy yếu khi các quốc gia tiến hành tịch biên tài sản nắm giữ bởi các công dân của mình hay các quốc gia khác mà không có một quy trình pháp lý rõ ràng.

- Cụ thể hơn, trong cuộc chiến tranh Nga- Ukraine, các quốc gia phương Tây dường như đã xem hệ thống ngân hàng như một vũ khí hiệu quả để đánh vào túi tiền của kẻ thù. Khoản tiền gửi của Ngân Hàng Trung Ương Nga (CBR) nằm ở các ngân hàng trung ương phương Tây bị tịch thu (thậm chí đã có tranh cãi quanh việc tịch thu tài sản CBR tại IMF) - CBR hầu như bất lực trong việc bảo vệ đồng ruble của Nga - nó rơi rụng gần 50%. Điều này đã khiến cho các quốc gia nhỏ bé khác run sợ - họ hiểu rằng các khoản nợ phải trả của khu vực ngân hàng và quốc gia sẽ không còn là tài sản phi rủi ro nữa. Các quốc gia nước ngoài lúc này buộc phải tiến hành nước đi khác nhằm bảo vệ an ninh quốc gia còn các công dân cũng phải thay đổi để bảo vệ bản thân (bảo toàn tài sản). Việc thay đổi chế độ tiền tệ này có thể tạo ra cơn địa chấn lên việc lưu trữ giá trị nằm ngoài hệ thống ngân hàng bao gồm vàng, bất động sản và trái phiếu.. . Zoltan Pozsar, cựu nhân viên của FED và Bộ Ngân Khố Hoa Kỳ khẳng định mạnh mẽ: "Khái niệm tiền bạc sẽ thay đổi hoàn toàn sau cuộc chiến ở Ukraine".

- Khi thế chiến II gần kết thúc, cụ thể vào tháng 07/1944, nước Mỹ đã tập hợp những người thắng cuộc trong cuộc chiến vào phòng họp lộng lẫy tại một resort ở New Hampshire nhằm thiết kế ra một hệ thống tiền tệ mới. Cụ thể, các loại tiền tệ trên thế giới sẽ được gắn với đồng dollar, có khả năng đổi thành vàng do Hoa Kỳ nắm giữ. Vào thời điểm đó, một nhà kinh tế người Anh đã lên tiếng đề nghị thay thế giải pháp trên bằng một trung gian thanh toán quốc tế trung lập (neutral international settlement medium) bao gồm một rổ các loại tiền tệ quốc gia khác nhau. Ý tưởng "đồng tiền quốc tế" đề xuất bởi John Maynard Keynes đã bị dè bẹp bởi các đại diện Hoa Kỳ, nhóm này muốn cố sù một tiêu chuẩn đô la - vàng tập trung quyền lực về phía Mỹ. Từ năm 1944 đến 1971, tiền tệ của các quốc gia khác về cơ bản được tính toán bám theo đô la (dollar), có khả năng đổi thành vàng thật bởi các chính phủ (dù không thường xuyên đổi được) với tỷ lệ 35 đô la đổi 1 ounce vàng (0.0283 kg).

(Bancor là một loại tiền tệ quốc tế do John Maynard Keynes và E. F. Schumacher đề xuất trong những năm 1940-1942. Tên gọi này được lấy cảm hứng từ French banque hay ngân hàng vàng. Đồng tiền quốc tế mới được tạo ra này được sử dụng trong thương mại quốc tế như một đơn vị tài khoản trong hệ thống thanh toán đa phương).

- Tuy nhiên, đồng tiền pháp định này rất yếu ớt. Toàn bộ hệ thống tài chính phải phụ thuộc hoàn toàn vào sự tử tế của chính phủ Hoa Kỳ cùng thái độ chi tiêu tần tiện không vượt quá khả năng cho phép, bởi điều này ảnh hưởng đến tỷ lệ trao đổi cố định giữa dollar và vàng neo phía dưới. Quả thật, khi Hoa Kỳ chi tiêu vô tội vạ cho kế hoạch Xã Hội Vĩ Đại của Tổng Thống Lyndon Johnson và chiến tranh Việt Nam, hệ thống tài chính Hoa Kỳ đã trượt sâu vào khủng hoảng, các quốc gia khác bắt đầu nghi ngờ về tính thành thực của Hoa Kỳ trong việc đổi tiền thành vàng (bất cứ khi nào nhu cầu xuất hiện). Vào tháng 08/1971, cho rằng Mỹ đã lừa dối, Pháp đã đưa tàu chiến đến lấy lại vàng của họ.

- Tổng thống Richard Nixon biết rằng Mỹ không thể đảm bảo các cam kết và cuối cùng phải phá vỡ lời hứa đặt ra từ năm 1944: tôn trọng sự neo giá vàng - đô la. Từ đó, kéo theo một thập kỷ lạm phát kinh hoàng, nước Mỹ chỉ có thể ổn định đồng đô la thông qua việc tăng lãi suất, kết hợp cùng với sáng kiến: bộ khung đô la - dầu mỏ. Phương tiện này được Mỹ tạo ra thông qua liên minh với các nước sản xuất dầu mỏ như nhà Saudi (hoàng gia Ả Rập Saudi), cụ thể đổi việc bảo vệ quân sự cho quốc gia này lấy chính sách trao đổi dầu bằng đồng đô la. Song song với đó, Hoa Kỳ thuyết phục các nước tái phân bổ lợi nhuận vào trái phiếu kho bạc Hoa Kỳ (Treasury - thứ tài sản được quảng bá là phi rủi ro). Nhờ các khoản đặt cược (bid) "đáng tin cậy" hay nước đi khôn ngoan này mà niềm tin vào đồng đô la bị đánh mất bởi Nixon đã được hồi phục.

- Hoa Kỳ cũng tạo ra các công cụ khác nhằm củng cố sức mạnh của đồng đô la trong thương mại quốc tế. Nước Mỹ đã rót các khoản nợ giá rẻ vào chi tiêu quân sự và trở thành một người bảo lãnh của các thị trường toàn cầu, như vấn đề an ninh lương thực và năng lượng bằng cách bảo vệ các tuyến đường thương mại bằng đội thủy quân "nước xanh" (blue water navy - lực lượng hàng hải có khả năng hoạt động trên toàn cầu, về cơ bản là trên các vùng nước sâu của đại dương mở). Nước Mỹ đã thiết lập luật lệ cho cuộc chơi bằng cách kiểm soát các định chế tài chính quốc tế - Quỹ Tiền Tệ Quốc Tế (IMF) phục vụ các khoản vay ngắn hạn tới các quốc gia khác và Ngân Hàng Thế Giới (World Bank) phục vụ cấp vốn cho các dự án phát triển dài hạn. Hoa Kỳ duy trì một tài khoản vốn "mở" và cho phép thị trường chứng khoán trở thành một con lợn béo đối với người gửi tiết kiệm trên khắp toàn cầu.

- Ngày nay, quy mô của chứng khoán được giao dịch tại Hoa Kỳ liên quan đến thị trường công khai khắp thế giới đã vượt xa phần bánh GDP của Hoa Kỳ trên thế giới. Đồng đô la của Hoa Kỳ đã gắn vào hầu hết thương mại quốc tế, thậm chí cho cả các giao dịch diễn ra bên ngoài Hoa Kỳ. Trái phiếu chính phủ Hoa Kỳ (US Treasury) được xem là công cụ tiết kiệm phi rủi ro cho các quốc gia khác, vì dù cho thế nào đi chăng nữa, Hoa Kỳ luôn được xem là quốc gia khó có thể xảy ra phá sản. Cục Dự Trữ Liên Bang (FED) đã trở thành người cho vay cuối cùng đối với các ngân hàng trung ương khác (last resort), sẵn sàng tạo ra thanh khoản không giới hạn để hỗ trợ các thị trường khác trên thế giới khi chẳng may rơi vào khủng hoảng.

- Thậm chí ngay cả khi không có đồng tiền pháp định neo theo vàng, đồng đô la Hoa Kỳ vẫn phát triển thành một trung gian thanh toán chi phối toàn cầu, và trái phiếu chính phủ Hoa Kỳ (US Treasury) phục vụ như một công cụ tiết kiệm (savings device) mặc định toàn cầu. Tuy nhiên, vào khoảng năm 2014, có điều gì đó bắt đầu chuyển hướng. Lựa chọn mua nợ Hoa Kỳ của các chính quyền nước ngoài bắt đầu ngưng trệ. Dù việc mua trái phiếu kho bạc Hoa Kỳ tăng đến đỉnh điểm năm 2018, nhưng cũng khó mà chạy theo kịp quy mô mở rộng nợ của Hoa Kỳ.

- Nói một cách ngắn gọn, các quốc gia nước ngoài từng hỗ trợ lâu dài cho việc chi tiêu hào phóng của Hoa Kỳ (largesse) thông qua mua nợ (hào hứng) đang ngày càng ít mua các khoản nợ được phát hành mới (new debt issuance). Các chủ nợ của Hoa Kỳ ở nước ngoài đã giảm từ 34% trong năm 2015 đến 24% vào cuối năm 2021. Tỷ lệ nắm giữ của Trung Quốc giảm từ 1,25 nghìn tỷ \$ năm 2015 xuống dưới 1,1 nghìn tỷ vào 2021. Để bù đắp cho khoản thiếu hụt "mua nợ" bên ngoài, Hoa Kỳ bắt đầu nhìn vào trong nước để tìm kiếm những chủ nợ mới (creditors). Cục Dự Trữ Liên Bang (FED) đang nắm đầu đó tầm 4% nợ Hoa Kỳ trong năm 2019; con số này đã leo lên tới 19% ngày nay.

- Các khoản mua nợ này hình thành bởi các đồng đô la được tạo ra từ thình không đi kèm với bản khoản to lớn nó không xuất phát từ nhu cầu hữu cơ của việc nắm nợ hay muốn mua nợ Hoa Kỳ. Các hoạt động này chỉ có thể bền vững nếu lạm phát thấp ở mức chấp nhận được và điều này đã không còn diễn ra nữa vào tháng 2 vừa qua lạm phát đạt mức cao nhất trong 40 năm qua đến 7,5%.

- Rất khó đưa ra lời giải thích chính xác tại sao người nước ngoài không còn thấy hào hứng với đồng đô la và nợ của Hoa Kỳ. Nó có thể là phản ứng xuất phát từ khủng hoảng 2008 đã bị trì hoãn, khi FED quyết định in tiền gần như không giới hạn để hỗ trợ thị trường nội địa (với các giá mà nước ngoài phải trả). Nó có thể liên quan đến việc Hoa Kỳ cấm vận hung hãn các ngân hàng của Nga khi nước này xâm chiếm Crimea vào năm 2014. Nga là quốc gia quyền lực nhất về kinh tế mà Mỹ áp dụng cách thức như vậy. Trước đó, cấm vận thường áp dụng với các nước nhỏ có vai trò kinh tế kém quan trọng. Ngay lúc này, Hoa Kỳ đang đe dọa xóa bỏ Nga ra khỏi hệ thống chuyển tiền quốc tế SWIFT hoàn toàn nhưng còn lưỡng lự bởi mức độ nghiêm trọng của động thái này. Nga đối diện mạnh mẽ với mối đe dọa trên, ngân hàng trung ương của họ nhanh chóng thoát vốn khỏi trái phiếu Hoa Kỳ và thiết lập một hệ thống mới thay thế SWIFT có tên gọi là SPFS.

- Tuy nhiên, ngay cả khi Nga tiến hành các bước tiếp theo để giải thoát mình khỏi sự phụ thuộc vào hệ thống đô-la, thì Hoa Kỳ đã khôn ngoan bước lùi một chút, bởi khi nhận ra việc các ngân hàng Hoa Kỳ và Châu Âu đều bện xoắn rất chặt với phía Nga. Trước đó, Tổng thống Obama đã đưa ra cảnh báo rủi ro liên quan đến hệ thống đô la mà việc loại bỏ tùy ý một quốc gia có thể gây ra. Cụ thể vào năm 2015, ông cảnh báo rủi ro liên quan đến đơn phương cấm vận Iran: "Chúng ta không thể ép buộc các chính sách năng lượng, kinh tế và ngoại thương lên các quốc gia khác trên thế giới. [...] Nếu cắt bỏ các quốc gia như Trung Quốc khỏi hệ thống tài chính Hoa Kỳ, thì hành động này có thể gây ra khủng hoảng cho nền kinh tế Hoa Kỳ bởi nước này là một trong những bên mua nợ chính yếu của chúng ta, cùng lúc đó, khiến nhiều câu hỏi oái oăm về việc có nên xem đô la như đồng tiền dự trữ toàn cầu sẽ xuất hiện."

- Joe Biden không để ý đến lời cảnh báo của người tiền nhiệm (Obama). Trước đó, Hoa Kỳ đã tịch thu tài sản của ngân hàng trung ương Afghan nằm ở New York và kỳ lạ thay đã bàn giao phần lớn tài sản này đến các nguyên đơn trong vụ kiện ngày 11/9 (khủng bố). Mặc dù vụ tịch biên này có thể dễ dàng tiên đoán được, nhưng việc tước đoạt các khoản tiết kiệm của thường dân Afghan và phân phối đến những người Mỹ bị ảnh hưởng bởi vụ 11/9, một cuộc tấn công do người Saudi giật dây phía sau, thật là bất thường. Cuối cùng, điều này khiến cho hệ thống ngân hàng Afghan bị đánh sập, kéo theo khủng hoảng nhân đạo càng trở nên tồi tệ.

- Không rút kinh nghiệm từ vụ việc trên, Biden đã đánh quả bom tài chính lên đầu Nga bằng cách tịch thu các khoản dự trữ của nước này. Việc bóc tách khía cạnh đạo đức của hành động trên rất quan trọng, phản ứng trước cuộc

xâm lăng phi lý cùng toan tính đi kèm. Trong khi tịch thu các khoản dự trữ của Nga hoặc Afghan có vẻ đúng đắn và công bằng, hiệu ứng tức thì của hành động là khiến cho mức độ khả tín của nợ bằng đồng đô la như một công cụ tiết kiệm quốc tế sụp đổ. Hoa Kỳ muốn có miếng bánh của mình và cũng đồng thời ăn mất nó chúng ta cần nước ngoài mua nợ của mình, nhờ vậy mà chính phủ có thể rót vốn vào những khoản chi tiêu cho hạ tầng cao cấp. Nhưng chúng ta lại tiếp tục tìm cách đưa ra các điều kiện đạo đức áp lên những người nắm khoản nợ này. Hoa Kỳ cuối cùng sẽ phải đối diện với việc các chủ nợ mới không sẵn sàng vượt qua các bài kiểm tra tính "thuần khiết" và chọn nắm khoản tiền mà không đòi hỏi chủ nợ phải thích nghi với bối cảnh chính trị gần nhất của Washington (chính phủ Hoa Kỳ).

- Luke Gromen, nhà sáng lập của FTTT (nơi cung cấp các thông tin liên quan đến hệ thống tài chính toàn cầu) đưa ra nhận định động thái trên của FED và Ngân hàng Trung ương Châu Âu (ECB) đã hoàn toàn khiến cho việc xem các khoản nợ nước ngoài như dự trữ ngoại hối suy giảm. Buổi tối thứ 4 khi đưa ra quyết định trên, 40 năm toàn cầu hóa, 40 năm phi lạm phát, 40 năm thị trường trái phiếu tăng trưởng kiểu "bò" đã hoàn toàn kết thúc và một thế giới đa cực, đa tiền tệ mới đã được sinh ra. Còn học giả Joseph Wang gọi việc đóng băng các khoản dự trữ ngoại hối là Vũ khí tài chính hủy diệt hàng loạt (financial WMD - Financial Weapons of Mass Destruction) - các quốc gia cũng như công dân buộc phải suy nghĩ các hướng đi khác để cứu lấy chính mình. Wang chỉ ra việc cả Ấn Độ và Trung Quốc, hai nước bỏ phiếu trắng khi biểu quyết tại Liên Hiệp Quốc (UN) về cáo buộc sự xâm lược của Nga lên Ukraine, vẫn duy trì khối lượng dự trữ ngoại hối khổng lồ - mà hiện tại không cảm thấy thoải mái khi quan sát các động thái phương Tây. Nga có lẽ đã tính toán sai vì không nhận ra rủi ro liên quan đến khoản dự trữ tiền pháp định nước ngoài; các quốc gia nếu không muốn dính rắc rối với Hoa Kỳ sẽ không lặp lại sai lầm trên.

- Chiến lược gia về lãi suất của Credit Suisse, Zoltan Pozsar tuyên bố hùng hồn sự kết thúc của Bretton Woods II - giai đoạn tiền pháp định (fiat) thuần túy sau 1971 được xây dựng dựa trên đô la dầu mỏ (petrodollar) và xoay vòng trái phiếu chính phủ (treasury recycling): "Bretton Woods II được xây dựa vào "tiền nội sinh" (inside money) và nền tảng của nó đã vụn vỡ một tuần trước đây vào thời điểm các nước G7 tuyên bố tịch thu các khoản dự trữ ngoại hối của Nga. Trong khi quan điểm của những người cổ súy sử dụng vàng (goldbugs) và chỉ trích FED thường chỉ lan tỏa giới hạn trên Twitter, thì câu chữ của Pozsar đã lan truyền rộng rãi trong cộng đồng tài chính. Một lần nữa, sự khác biệt giữa vàng và đô la đã trở nên rõ ràng. Không giống như tiểu thuyết James Bond, vàng không thể được di chuyển dễ dàng giữa các khoảng cách xa nhưng đô la và các tài sản dựa trên đô la thì có thể.

- Mặc dù không kịch tính như liệu pháp shock của Nixon, cấm vận của Biden có thể dẫn đến nợ xấu (default) của hệ thống tài chính Hoa Kỳ. Các trái phiếu chính phủ (Ngân khố Hoa Kỳ) trong kỷ nguyên sau 1971 đã trở thành tài sản phi rủi ro, sử dụng bởi bạn bè và kẻ thù như một nơi lưu trữ giá trị đáng tin cậy. Việc kéo hung hãn Nga ra khỏi hệ thống này lần đầu, ngay cả khi nó được bảo hiểm (warranted) sẽ khiến cho chất lượng cam kết của Hoa Kỳ với những người chủ nợ nước ngoài suy giảm. Viễn cảnh tất cả tài sản của mình một ngày đột nhiên mất hết giá trị (invalidation) là rủi ro không thể chấp nhận, bất cứ quốc gia nào cũng sợ bị kéo theo thất bại của Hoa Kỳ, đặc biệt là khi Hoa Kỳ ngày càng trở nên thất thường (capricious) và ít quan tâm hơn đến tình trạng (well-being) của toàn cầu mà nó đang ra sức kiểm soát. Rõ

ràng, tất cả sẽ tìm cách đa dạng hóa (diversify) hoặc thoát khỏi các trái phiếu Hoa Kỳ hay các tài sản có thể bị đóng băng (Freezable).

----//----

Chương 2- Bản chất thực sự của nền kinh tế Mỹ: một quốc gia rỗng ruột
Nước Mỹ ai nắm tiền thì là chủ. Chủ nước Mỹ không phải là các đời tổng thống ngồi trong nhà Trắng mà là bọn gia tộc Do Thái. Vì bọn này nắm quyền in tiền Dollar

Năm 1913, dưới sức ép không thể chống lại của giới tài phiệt, Tổng thống Mỹ khi đó là Woodrow Wilson đã phải ký dự luật Cục Dự trữ Liên bang Hoa Kỳ, mở đường cho FED, để rồi sau đó, ông đã phải cay đắng thừa nhận:

"Tôi là người bất hạnh nhất. Tôi đã vô ý hủy hoại đất nước mình. Quốc gia công nghiệp vĩ đại này bị khống chế bởi chính hệ thống tín dụng của nó. Vì thế sự phát triển của cả quốc gia và mọi hoạt động kinh tế của chúng ta đều nằm trong tay của một số ít người"!!!

Vậy FED là gì?

Dù mang tên "Cục dự trữ quốc gia" nhưng FED chưa và không bao giờ là cơ quan thuộc chính phủ, mà đó là tổ chức tài chính siêu quyền lực của tư nhân, bao gồm một số tài phiệt sừng sỏ quản lý, với chức Chủ tịch do Tổng thống bổ nhiệm nhưng gần như là bắt buộc phải bổ nhiệm nếu Tổng thống không muốn ăn đạn hoặc mất chức (như đã từng xảy ra việc đóng cửa các cơ quan chính phủ do thiếu tiền).

Rất nhiều người trên thế giới cho tới giờ vẫn nghĩ rằng quyền phát hành đồng dolla tất nhiên thuộc về Chính phủ Mỹ, tuy nhiên trên thực tế về bản chất, Chính phủ Mỹ không có quyền phát hành tiền tệ!

Quyền lực ấy đã hoàn toàn thuộc về Cục Dự trữ liên bang Hoa Kỳ FED, sau khi Kennedy bị ám s.á.t. Cách thức mà FED tạo ra tiền tệ là từ... không khí, chính xác hơn là dựa trên nợ.

Sâu xa hơn, chính đạo luật "Federal Reserve Act" hay người ta còn gọi là "Đạo luật Nelson Aldrich" mà Tổng thống Mỹ Woodrow Wilson ký ngay trước ngày Thiên Chúa giáng sinh năm 1913 đã tước bỏ hoàn toàn chức năng in tiền giấy của Chính phủ Mỹ. Và sự thật là kể từ khi FED đoạt được quyền in tờ giấy bạc này, cứ bao nhiêu tờ tiền dolla xanh in ra là người dân Mỹ phải chịu nợ FED bấy nhiêu.

Trên thế giới người ta biết đến rất nhiều loại tiền nhưng về bản chất thì được xem là chỉ có hai loại: tiền vay mượn và tiền phi vay mượn. Tiền vay mượn là tiền pháp định đang lưu thông hiện nay mà thành phần chủ yếu của hệ thống tiền tệ pháp định này là các khoản vay mượn tiền tệ hóa của chính phủ.

Ngược lại tiền phi vay mượn là có vàng, bạc đảm bảo.

Trong lịch sử Hoa Kỳ đã từng có những đồng tiền "không vay mượn", thực sự được phát hành bởi chính phủ. Quan trọng nhất và là loại tiền tệ hợp pháp đầu tiên được Chính phủ Mỹ phát hành dưới thời Tổng thống Abraham Lincoln trong cuộc nội chiến, người ta còn gọi là "Tiền xanh Lincoln " hay "Giấy bạc Nhà nước Hoa Kỳ". Nhưng kể từ sau khi Tổng thống Lincoln bị ám s.á.t thì việc phát hành loại tiền này đã bị hạn chế, tổng lượng tiền phát hành bị hạn định trong khoảng 346.681.016 đôla, thậm chí năm 1960 lượng đôla phát hành chỉ vón vện 1% tổng lượng tiền lưu thông của Mỹ.

Ngày 22/11/1963 khi Tổng thống Kennedy - vị tổng thống Hoa Kỳ nỗ lực đòi quyền nắm giữ đồng dolla bị ám s.á.t thì "Chứng chỉ bạc trắng" đã dần bị loại khỏi lưu thông. Thực ra trên thị trường Mỹ lúc bấy giờ vẫn tồn tại "Chứng chỉ vàng" giống với "Chứng chỉ bạc", nhưng bản chất sâu xa của "Chứng chỉ vàng" chính là nguồn gốc thống trị của những nhà tài phiệt ngân hàng khét tiếng trên thế giới. Cho tới năm 1971, mối liên hệ cuối cùng giữa vàng và

đồng dolla rồi cuộc đã hoàn toàn bị cắt đứt. Kể từ đây nước Mỹ chỉ còn đồng đôla do FED phát hành mà thôi.

Kể từ khi hệ thống tiền tệ nước Mỹ tách ra khỏi sự ràng buộc của vàng thì cho tới nay đồng dolla Mỹ đã giảm giá tới khoảng 94%. Đồng đôla Mỹ giờ đây không còn là đồng tiền dự trữ hữu hiệu và an toàn nữa vì nền kinh tế Mỹ đang suy yếu, tổng nợ nước Mỹ đã tăng quá cao. Sự khác nhau căn bản giữa "bản vị vàng" và "bản vị dolla", đó là không có sự đảm bảo đổi lại với đồng tiền nội địa. Mức cung tiền nội địa của Anh, Pháp hay bất kỳ một quốc gia khác không cần có mối liên hệ với đồng dolla Mỹ.

Mặt khác, vì Mỹ có thể "in" tiền dolla để chi trả nợ và một khi các quốc gia khác đã có một lượng dự trữ dolla ổn định thì nền kinh tế thế giới sẽ tràn ngập đôla, tất yếu lạm phát sẽ xảy ra. Dưới chế độ bản vị vàng, lượng cung ứng tiền sẽ chỉ tăng cùng với lượng vàng khai thác được nên cả nền kinh tế thế giới sẽ ít chịu lạm phát.

Vậy quá trình "sản xuất" đồng dolla của FED ra sao? Quả thật, công đoạn biến hóa từ công trái thành đôla là một quá trình tuy không hẳn phức tạp nhưng bản chất hết sức tinh vi, ngoài những người có chuyên môn thì những ai muốn hiểu rõ được cần phải có kiến thức sâu rộng về lĩnh vực tiền tệ tài chính. Có thể tóm tắt chu trình như sau: Muốn có được đồng dolla, Chính phủ Mỹ cần phải đem công trái của người dân Mỹ thế chấp cho FED, lúc này "phiếu dự trữ liên bang" (Federal Reserve Note) do FED phát hành chính là đồng dolla Mỹ.

Theo như Ngân hàng New York của FED miêu tả thì "đồng dolla không thể hoàn đổi thành vàng hay bất cứ tài sản nào khác của Bộ Tài chính Mỹ. Nó không mang ý nghĩa thực tế mà chỉ có tác dụng ghi nợ... Ngân hàng chỉ tạo ra tiền tệ khi được người đi vay cam kết hoàn trả các khoản vay của ngân hàng. Ngân hàng thông qua "tiền tệ hóa" các khoản nợ thương mại và tư nhân để tạo ra tiền tệ".

Còn theo sự giải thích của Ngân hàng Chicago thuộc FED thì: "Ở Mỹ, bất luận tiền giấy hay là tài khoản ngân hàng đều không có đủ giá trị nội tại như một loại hàng hóa nào. Đồng dolla Mỹ chẳng qua chỉ là một tờ giấy. Còn tài khoản ngân hàng cũng chỉ là những con số ước lượng ghi trên giấy"!

Như vậy, ta có thể hiểu rằng, đồng dolla không có giá trị thực. Nó chỉ là một ví dụ kinh điển của đồng tiền pháp định với số lượng không giới hạn và có thể được in ấn tùy ý bởi FED mà thôi.

=====

Vậy tại sao đồng dolla lại có thể khuynh đảo thế giới?

Nên biết, nắm giữ FED từ khi nó được thành lập cho đến nay hầu hết là các gia tộc tài phiệt Do Thái, những người nắm giữ 90% tài sản nước Mỹ và cả thế giới, nhưng tên của họ không bao giờ có, chính xác là không được phép có trong danh sách những tỷ phú giàu nhất thế giới. Và chính bởi vậy, Ixrael đã từng tuyên bố "không cần trở thành cường quốc, mà hãy điều khiển được cường quốc"!

Các tài phiệt đó dựng lên Chính phủ và các tổng thống Mỹ thông qua các cuộc bầu cử giả hiệu, những Tổng thống này chỉ có một trong hai lựa chọn: hoặc ăn đạn vào đầu, hoặc chấp nhận sự lũng đoạn của FED. Tài phiệt Mỹ phát hành dolla cho chính phủ dưới dạng ghi nợ, để có tài sản trả những món nợ đó - Tổng thống và chính phủ buộc phải "bán nợ" ra nước ngoài, mà cách bán tốt nhất là thông qua chiến tranh dưới chiêu bài "bảo vệ hoà bình, dân chủ, nhân quyền", đó chính là nguồn gốc và lý do duy nhất cho những bất ổn ở tất cả những nơi Mỹ đặt chân đến. Những quốc gia không chịu "mua" để trả

giúp khoản nợ đó ngay lập tức bị gán cho "tội danh" là khủng bố, là phi dân chủ để cuối cùng cũng dẫn tới lật đổ, chiến tranh, bạo loạn.

Vì sao nước Mỹ giàu?

Cũng rất đơn giản, vì chỉ bằng những tờ dolla vô giá trị, Mỹ đã cướp đoạt tài sản của cả thế giới. Khi quốc gia nào đó phát hiện mỏ dầu chẳng hạn, FED sẽ in tiền (từ không khí) để mua cả mỏ dầu đó mà thực tế không mất bất cứ chi phí nào ngoài việc in ấn. Đó cũng chính là lý do tất cả các quốc gia có ý đồ không chấp nhận sử dụng đồng Đôla Mỹ trong thanh toán đều bị Mỹ coi là kẻ thù và tìm cách tiêu diệt (điển hình như Iraq, Libya, các nước khối BRICS,...).. Vậy nên, đừng nhầm tưởng làm chủ nợ của Mỹ là có thể khống chế được nước Mỹ, mà chính các chủ nợ đó lại đang bị Mỹ bóc lột! Trong lịch sử, Tổng thống Pháp Đờ Gôn đã ăn phải quả đắng khi cho chở cả một tàu thủy dolla sang Mỹ để lấy vàng về đã bị Mỹ thắng thùng từ chối - một minh chứng cho dự trữ giấy lộn mang tên dolla!

Cuối cùng, có thể tóm lược lại rằng: đồng Dolla thống trị thế giới là chính bởi học thuyết của tài phiệt Mỹ tạo ra "hỗn loạn có điều khiển" trên thế giới, thông qua những cái được gọi là "văn hoá Mỹ, giá trị Mỹ, dân chủ nhân quyền Mỹ, vv..".

Điều đó, đã được Zbignev Bzezinski - Cựu cố vấn an ninh quốc gia Mỹ nói trắng ra như sau:

"Cuộc khủng hoảng này sẽ không chấm dứt dù trong tháng 8, hay trong tháng 9, hay tháng 10, không trong năm 2010, hay trong 2012, hay trong 2015... CUỘC KHỦNG HOẢNG NÀY SẼ KHÔNG BAO GIỜ KẾT THÚC, CHO ĐẾN KHI, CHÚNG TÔI VẪN CHƯA ĐẠT ĐƯỢC CÁC MỤC ĐÍCH CỦA MÌNH. Mục đích của chúng tôi các anh biết rõ. CHÍNH PHỦ MỘT THẾ GIỚI - ĐIỀU ĐÓ LÀ CẦN THIẾT CHO CHÚNG TÔI. Và nó sẽ được tạo ra - các anh thích ý tưởng này, hay không. Các anh sẽ phải cầu xin chính chúng tôi điều đó. Bởi vì tiếp theo sẽ chỉ là tồi tệ hơn và tồi tệ hơn, tồi tệ hơn và tồi tệ hơn. Các anh sẽ sớm hiểu ra, rằng cái gọi là KHỦNG HOẢNG mới chỉ là bắt đầu. Đó không phải là KHỦNG HOẢNG, bạn thân mến, đó là HỖN LOẠN CÓ ĐIỀU KHIỂN. Và con xa không nhiều trong các anh, thấy, khác hơn là nó kết thúc... Xã hội vẫn còn quá xa lạ để, không chỉ chấp nhận ý tưởng chính phủ một thế giới, mà còn thấy trong trật tự thế giới mới sự cứu vớt duy nhất của mình. Do đó, đầu tiên chúng tôi cần đưa xã hội vào hoàn cảnh cần thiết cho mục đích này. Đối với điều đó, cần hơn nhiều, hơn tề liệt kinh tế - cần chiến tranh, nạn đói và bệnh dịch khắp thế giới".

Xét trên các khía cạnh, phải thừa nhận những bộ óc tài phiệt đã và đang làm chủ nước Mỹ từ trước đến nay đều thực sự siêu việt, nhưng đó là sự siêu việt của những con quỷ hút m.á.u nhân loại và sẽ đưa nhân loại đến chỗ diệt vong mà thôi

----//----

Chương 3- Tương Lai Sụp Đổ của Hoa Kỳ & Kịch Bản Trung Quốc vươn lên làm bá chủ thế giới. vì BĐS tăng giá chính là ĐỘNG LỰC để Phát Triển Đất Nước Xã hội chủ nghĩa.

Như đã nói ở Chương 1: Biden thừa biết cấm vận Nga thì Nga sẽ càng xích lại gần Trung Quốc hơn và Trung Quốc sẽ dần kiểm soát thị trường dầu mỏ, sức mạnh của "Petro Dollar" sẽ bị suy yếu. Nhưng không làm vậy không được vì để lấy lòng dân Mỹ nhằm giành phiếu cho đảng Dân chủ ở nhiệm kỳ sau. Đây chính là tử huyệt của nền dân chủ: khi mà nhân dân có quyền bầu cử tự do thì sức mạnh của đất nước càng ngày càng suy yếu.

Như đã nói ở Chương 2: Khi niềm tin vào đồng tiền Petro Dolar bị xói mòn thì giá trị của Vàng, Dầu mỏ và các hàng hoá nguyên vật liệu lại càng tăng cao:

khi đó yếu tố cơ bản nhất quyết định thành bại của Chủ nghĩa Cộng Sản (đứng đầu là TQ) trước Chủ Nghĩa Tư Bản (đứng đầu là Mỹ) chính là "Năng Suất Lao Động" và "sự tàn ác khát máu"

- thời thế chiến 2 : Năng suất lao động của chế độ Quốc Xã thua xa Mỹ, khát máu thì Hitler thua xa Stalin (binh sỹ Đức bỏ chạy thì bị bỏ tù còn lính liên xô bỏ chạy là bị xử tử; Stalin dám thí mạng dân thí mạng lính gấp chục lần Hitler)
Vậy nên Đức thua Nga-Mỹ

* Thời Tần Thủy Hoàng cũng vì năng suất lao động nước Tần cao nhất (sưu thuế nặng) và vua Tần khát máu nhất: nên cũng thống nhất được 7 nước.

* TQ bây giờ cũng vậy: năng suất lao động cao nhất và khát máu nhất.

Muốn tăng năng suất lao động thì phải dùng Bất động sản làm động lực: cần hiểu rõ bản chất của 2 chế độ: Cộng Sản và Tư Bản khác nhau ở 2 điểm sau:

- Cộng Sản là Sở Hữu Toàn Dân về đất đai, còn Tư bản là Sở Hữu Tư nhân về đất đai. Nhờ có cải cách ruộng đất, cải tạo tư sản: nên Chính Phủ Cộng Sản nắm nhiều đất đai, còn Chính phủ tư bản thì không có đất để bán: giá BĐS càng tăng thì chính phủ Cộng Sản càng giàu mạnh.

- Tư Bản là Chế độ Dân Chủ Đa Nguyên, còn Cộng Sản là chế độ Độc Tài Độc Đảng: có điều 4 Hiến pháp nên: Cộng Sản dám tăng giá BĐS liên tục và dám thi hành các chính sách "sắt máu" nhưng nhân dân vẫn ko dám phản kháng, vẫn ngoan như cừu, cầy chăm chỉ như trâu như ngựa để mua đất do nhà nước bán ra. (còn nếu Chính Phủ Tư Bản làm thế thì bị mất phiếu bầu, hết nhiệm kỳ thì sẽ bị Đảng khác cướp ghế)

* BĐS tăng giá thì chính phủ cộng sản sẽ càng giàu mạnh: cần tiền đầu tư cơ sở hạ tầng thì cắt đất ra bán (còn chính phủ Tư bản ko cướp đất từ giai cấp tư sản & địa chủ nên ko có đất để bán)

Nếu Không tăng giá bds thì dân lười nhác ỉ lại, ko chịu lao động sản xuất tạo ra hàng hoá.

Bên Âu Mỹ nhà rẻ, đánh thuế thặng dư cho tầng nghèo nên tỉ lệ lười nhác ko chịu đi làm ở Âu Mỹ cực cao: vì thất nghiệp cũng được hưởng trợ cấp đủ ăn tiêu thì tội gì phải đi làm: nền kinh tế sẽ suy vong.

Cộng sản như TQ thì bắt tầng nghèo cũng phải nai lưng ra kiếm sống, dúi nào lười thì đói, trừ một tỉ lệ nhỏ có sự trợ giúp gia đình là có thể "nằm thẳng" được, còn đại đa số phải cố gắng phấn đấu: nền kinh tế sẽ phát triển.

*lấy việc so sánh giữa Mỹ và Trung Quốc làm ví dụ:

1-Mỹ và phương tây là nền kinh tế tiêu dùng: chính phủ muốn dân tiêu thật nhiều tiền (nếu dân ko có tiền thì sẽ cho vay)

vì thế giá bds ko thể neo ở mức cao vì nếu cao quá dẫn đến tiền mua nhà / thuê nhà tăng cao thì dân sẽ nhịn ăn nhịn tiêu để dành mua nhà -> dẫn đến nền kinh tế sụp đổ

2- TQ là nền kinh tế bóc lột: chính phủ muốn nhân dân làm như trâu như ngựa để dành tiền lo việc "an cư", để có được cảm giác "an toàn" về chỗ ở: do vậy giá BĐS sẽ luôn được neo ở mức cao: càng ngày người dân càng khó mua nhà: để người dân sẽ coi việc mua nhà là mục đích tối thượng của đời người: nhờ vậy công sức lao động, tiền bạc của người dân sẽ chảy vào túi nhà nước bằng kênh bds

*vì sao chính phủ TQ lấy được tiền của dân qua kênh BĐS mà Mỹ lại ko làm được thì có 3 lý do:

1- các nước xh cn thì chính phủ nắm nhiều đất còn các nước tư bản thì không

2- TQ dám thi hành các chính sách "sắt máu" nhưng nhân dân vẫn ko dám phản kháng, vẫn ngoan như cừu, cầy chăm chỉ như trâu như ngựa để mua đất do nhà nước bán ra. (còn nếu Mỹ làm thế thì bị nhân dân lật đổ ngay)

3- đối với tư bản thì "dân giàu thì nước giàu" còn với TQ và các nước anh em thì "dân giữ nhiều vàng thì lại là 1 vấn đề "bất cập" vì thế chú phỉnh luôn muốn huy động được hết 500- 1000 tấn vàng ở trong dân. TQ đã thành công bằng cách tăng giá bds liên tục trong 20 năm qua (dân cũng ko ngu: nếu thấy giữ vàng thiệt hơn ôm đất thì sẽ bán vàng đi mua đất: vàng tăng 2 lần nhưng đất tăng 10 lần thì các bác chọn cách nào?)

*Nhờ tập trung nguồn lực của toàn bộ nhân dân vào tay nhà nước bằng cách tăng giá bds liên tục, nên TQ đang phát triển nhanh mà mạnh hơn Mỹ, Việt Nam không có lý do gì để không học theo con đường của TQ cả.

** Đất nước mà nguồn thu của quốc gia được lấy từ Máu Xương của dân nghèo sẽ Mạnh Mẽ hơn đất nước mà nguồn thu lấy từ tiền thuế của người giàu.

*** Tầng đáy của xã hội bị chà đạp khốn khổ nhất để giành quyền mưu sinh , quyền được có nhà có đất thì sẽ tạo nên "Động Lực Xã Hội" , chính quyền có hàng triệu sinh mạng sẵn sàng chấp nhận kiếp Trâu Ngựa để sinh tồn, lao động cật lực để mua nhà: thì Quốc Gia mới phát triển, (chứ ko như bọn Tây: dân thất nghiệp cũng được ăn trợ cấp, được nhà nước cho tiền thuê nhà, được vay mua nhà giá rẻ.. thì việc gì phải cố gắng) => Đây chính là "ĐỘNG LỰC để Phát Triển Đất Nước"

Để trở thành siêu cường số 1 thế giới thì TQ chỉ cần thêm 2 điều kiện: đó là sức mạnh quân sự và hệ thống tiền tệ có sức ảnh hưởng toàn cầu đủ để thay thế Petro dollar.

1- Sức mạnh quân sự có thể được đáp ứng bởi công nghệ của đồng minh là Nga và được bù đắp bởi số lượng quân lính vượt trội: lấy thịt đè người, với kỷ luật sắt: không ngại hy sinh : đây chính là sự ưu việt của chủ nghĩa xã hội).

2-Hệ thống tiền tệ của TQ sẽ là là số 1 thế giới khi đồng Nhân Dân Tệ được gắn với bản vị vàng.

Tiền tệ là thước đo căn bản nhất của nền kinh tế, mọi thứ đều có thể đo lường bằng tiền tệ và tiền tệ cũng là phương tiện tích lũy giá trị của người dân. "Bản vị vàng" là chế độ tiền tệ mà phương tiện thanh toán tiêu chuẩn được ấn định bằng hàm lượng vàng. Dưới chế độ bản vị vàng, tổ chức phát hành tiền mặt (ở dạng giấy bạc hay tiền xu) cam kết sẵn sàng nhận lại tiền mặt và trả vàng nếu được yêu cầu. Các chính phủ sử dụng thước đo giá trị cố định này nếu chấp nhận thanh toán cả tiền mặt của chính phủ nước khác bằng vàng sẽ có liên hệ tiền tệ ấn định (lượng tiền mặt lưu hành, tỉ giá quy đổi...). Hệ thống này đề kháng được sự bành trướng tín dụng và nợ nần. Đồng tiền được bảo đảm bằng vàng sẽ không cho phép chính phủ tùy tiện in tiền giấy, điều này ngược lại với chế độ bản vị tiền giấy. Điều này cực khó với Mỹ nhưng lại cực dễ với Trung quốc vì:

TQ chính là công xưởng của thế giới và là chủ nợ lớn nhất thế giới: đây chính là điều kiện để TQ có thể bản vị vàng đồng tiền TQ vì có thể xuất khẩu mọi thứ đổi lấy vàng và dùng vàng để mua mọi thứ kể cả dầu mỏ: vì vàng chính là tài sản an toàn nhất , là phương tiện trao đổi tối ưu nhất được loài người công nhận.

Chế độ Cộng sản ưu việt hơn tư bản rất nhiều, thể hiện ở 03 điểm chính sau.

1- chính quyền cộng sản in được tiền quyết định được lãi suất, còn chính quyền Mỹ ko có quyền in tiền , ko có quyền quyết định lãi suất (vì Mỹ đã bán quyền in tiền cho FED là tổ chức của gia tộc do thái rồi)

2- cộng sản tịch thu được nhiều đất từ địa chủ tư sản nhờ cải cách ruộng đất: nên có nhiều đất (nhờ sở hữu toàn dân về đất đai) nên có thể tăng giá bds và bán đất để hấp thụ lạm phát

3- Cộng sản có thể mua ngân hàng với giá 0 đồng để xử lý khủng hoảng, ngăn chặn được đổ vỡ dây chuyền

Vậy nên cộng sản sẽ vượt tư bản để thống trị toàn cầu.

Thật ra nếu nhìn rộng ra thì các chính sách tiền tệ của Mỹ chỉ có ý nghĩa để "lừa mị" người dân Mỹ : Vì nó đều bị đội Do Thái thao túng. Fed fund rate có lên có xuống nhưng đỉnh mới luôn thấp hơn đỉnh cũ. Lý do đơn giản vì mức độ phát triển thật của Mỹ không còn cao nữa, phải làm rate thấp để dân tình còn ôm CK, vay mua nhà với tiêu sài: tích lũy của dân lại rơi vào tay bọn "tư bản chóp bu"

còn bank Việt Nam thì ko bị Do Thái thao túng mà Chính quyền Cộng sản quyết định, cần tăng thì tăng, nhưng trong lúc giải ngân gói bơm tiền để kích thích kinh tế chắc chắn sẽ ko tăng cao, vì lãi suất cao thì doanh nghiệp sản xuất kinh doanh sẽ chết đầu tiên.

ở Tây thì cốt lõi của "công nghệ hút tiền" chính là các start up mà phát triển thành tập đoàn lớn đều được bọn do thái thao túng (cái nào có tương lai , có triển vọng, có core value, có công nghệ độc quyền , có phát minh sáng tạo..) thì cũng bị bọn nó mua lại (M&A) để kiểm soát , nếu ko Takeover được thì sẽ bị cả hội dìm cho chết

Tuy nhiên ở xứ cộng sản thì do thái ko can thiệp vận động hành lang được nên méo có vị gì, cốt lõi của "công nghệ hút tiền" của VN và TQ chính là BĐS. Đất càng tăng giá bền vững thì chính phủ Cộng Sản càng vững mạnh.

Trong cạnh tranh chiếm vị trí số 1 thì kẻ nào bẩn tính, khôn lỏi, tàn ác, dã man hơn sẽ thắng

sự kết hợp của chủ nghĩa cộng sản độc tài và 36 kế của TQ chính là tinh hoa của nhân loại,

bọn âu mỹ ko đủ mưu mô và tàn ác bằng cộng sản á đông nên sẽ thua xa tất cả các sách vở của do thái hay tây long, kể cả âu mỹ bây giờ : KHÔNG có kiến thức nào Vĩ Đại bằng "36 kế" của trung quốc.

đỉnh cao trí tuệ loài người chính là "36 kế".

Độc tài chính là khắc tinh của do thái, bởi vì do thái là bọn vô tổ quốc, là loài ký sinh trùng hút máu làm kiệt quệ nguồn lực các quốc gia Âu Mỹ, còn độc tài Cộng sản Á đông lại tập trung được nguồn lực của hàng tỷ nhân dân quy tụ về 1 mối giúp đất nước ngày càng hùng mạnh hơn.

Não trạng tôn sùng độc tài chính là bản chất của con người á đông. Chế độ cộng sản VN và TQ thích hợp với văn hoá Khổng Tử phương đông nên sẽ ngày càng phát triển mạnh mẽ.

Sự kết hợp của chủ nghĩa cộng sản độc tài và "36 kế" chính là Đỉnh cao Trí Tuệ của Loài Người.

Cộng sản TQ chỉ có thể thất bại khi nó thành số 1: khi đã là bá chủ, là siêu cường số 1 thế giới, khi không còn đối thủ thì cộng sản TQ sẽ tự suy vong. Bởi vì bản chất của Cộng sản là đấu tranh ko ngừng, ko còn đối thủ thì nội bộ sẽ tự tìm ra kẻ thù: sẽ đấu tố, xét lại, làm thịt lẫn nhau.

Thời đại của âu mỹ sắp qua rồi, sắp tới sẽ là thời đại châu á thống trị thế giới, TQ sẽ là bá chủ toàn cầu.

----/----

* mục đích em chia sẻ kiến thức về BĐS trên FB ko phải là để lừa gà hay để bán bds: mà là vì em CẢM GHÉT bọn cầm quyền và giới tinh hoa. nên muốn giúp mọi người không bị mắc bẫy của chúng.

* bản chất của mọi cuộc khủng hoảng tạo nên chu kỳ BĐS đều là do con người tạo ra, kể cả dịch bệnh hay thiên tai hay: nếu xử lý tốt thì sẽ ko tạo thành khủng hoảng.

*Nhưng bọn lãnh đạo và tầng lớp tinh hoa lại muốn có khủng hoảng:

vì thời kỳ khủng hoảng là giai đoạn bọn chúng có thể thu lợi được nhiều nhất: là lúc thuận lợi nhất để "tích lũy tư bản" : người nghèo càng nghèo đi, người giàu càng giàu hơn.

Vậy nên có dấu hiệu của bệnh dịch toàn cầu thì khủng hoảng kinh tế sẽ là tất yếu: và khi có khủng hoảng thì sẽ là cơ hội để nhà nước Bơm Tiền vì BƠM TIỀN là công cụ để bọn tỷ phú và chính trị gia thâm tóm tài sản của nhân dân cần lao. Bọn giàu tận dụng hiệu quả công cụ đòn bẩy vay vốn ngân hàng nên càng giàu hơn, người nghèo ko vay tiền mua bds nên bị nghèo đi sau mỗi chu kỳ tăng giá bds: Khoảng cách Giàu Nghèo càng ngày càng tăng.

****muốn không bị giai cấp cầm quyền thâm tóm tài sản thì nhân dân cần chia sẻ kiến thức cho nhau: để nắm bắt được chu kỳ và xu thế của thị trường bds: nhờ đó tích lũy được "tư liệu sản xuất" : khi ấy sẽ không bị "bần cùng hoá"**
Muốn đi tắt đón đầu thì phải mua loại BĐS "an toàn" mà giai cấp thống trị cần phải mua thêm trong tương lai.

Khi Cộng sản thống trị thế giới thì BĐS càng trở nên quan trọng:

Đất là tài nguyên hữu hạn, là tư liệu sản xuất cơ bản nhất.

Dưới chế độ xã hội chủ nghĩa có 3 cấp độ kiếm tiền từ thấp đến cao:

1- "tham gia lực lượng sản xuất" : tức là lao động sản xuất kinh doanh: loại này là vết dĩa,

2- "thâm tóm tư liệu sản xuất" : tức là có đất, bản quyền công nghệ, bằng sáng chế, mỏ quặng, tài nguyên thiên nhiên khác..

3- "kiểm soát quan hệ sản xuất" : tức là làm chính trị: là quan chức

* Thăng bỏ sức ra lao động, bỏ công ra sản xuất kinh doanh thì cũng phải nuôi thăng có đất: đời con đời cháu nó cũng phải mua lại đất / hoặc thuê lại đất của con cháu những người đầu tư bds. Còn những thăng có đất lại thua những thăng làm quan : cướp được chính quyền là có tất cả.

****Cấp 3 là cao nhất : lợi nhuận cao nhất; nếu ai ko có chí làm quan, ko có gan làm cách mạng thì nên cố gắng đầu tư nhiều bds để trở thành cấp 2 : chứ đừng nên làm cấp 1**

Bây giờ ở Việt Nam mới đang trong quá trình phân chia lại tài sản xã hội : là thời kỳ sơ khai của giai đoạn tích lũy tư bản: Còn rất nhiều cơ hội cho mọi người để làm giàu để đổi đời: cách làm giàu an toàn nhất chính là đầu tư BĐS. Trong quá trình "tích lũy tư bản" này thì giá BĐS sẽ luôn tăng nhanh hơn nhiều lần so với thu nhập trung bình của xã hội. Ai không mua gom BDS thì sẽ càng ngày càng bị bần cùng hoá: bị tụt hậu so với xã hội.

Cơ hội này chỉ xảy ra trong 1 đời người: 30 năm nữa khi vị trí xã hội đã an bài: thế hệ con cháu sau này muốn thay đổi vị trí xã hội sẽ rất khó.

Lao động cả đời không bằng chót lời lô đất, làm việc cả đời cũng không bằng được với giá đất tăng: vì vậy các bạn nên coi việc tìm mua bds là việc chính, chứ không phải (việc làm công ăn lương) : cần thiết thì nên xin nghỉ phép để đi săn đất. (vì đi làm là làm giàu cho thăng chủ: bị nó bóc lột, còn việc mua bán bds là làm giàu cho bản thân mình).

Bài 11

KHỦNG HOẢNG KINH TẾ ĐÃ ĐẾN RỒI: CHÚNG TA NÊN LÀM GÌ

1- Khủng hoảng là 1 cơ hội chứ ko phải là 1 khó khăn bởi vì các nước Cộng Sản KHÔNG Sợ Khủng Hoảng Kinh tế

2- Chúng ta đang ở Giai Đoạn nào của chu kỳ BĐS hiện nay và Cần phải làm gì

-----//-----

Chương 1:

Năm 2008 giá Dầu tăng lên 150 đô/ thùng: cả thế giới chìm trong khủng hoảng: năm nay 2022 cũng vậy: khủng hoảng là Tất Yếu: Tuy nhiên
NÊN COI KHỦNG HOẢNG LÀ 1 CƠ HỘI CHỨ KHÔNG PHẢI LÀ 1 KHÓ KHĂN BỞI VÌ CÁC NƯỚC CỘNG SẢN KHÔNG SỢ KHỦNG HOẢNG KINH TẾ

Việt Nam và TQ KHÔNG Sợ Khủng Hoảng Tài Chính, Không sợ giảm phát và đình lạm như tư bản bởi vì Chính quyền Cộng Sản luôn có 02 công cụ cực kỳ hiệu quả để giải quyết vấn khủng hoảng kinh tế: 1-Tăng giá bds để hấp thụ lạm phát; 2-Mua lại ngân hàng giá 0 đồng để xử lý khủng hoảng.

1-BDS là công cụ hấp thụ lạm phát hiệu quả nhất:

dân thừa tiền nhà nước cất đất bán đấu giá cho dân.

BDS mà xuống giá thì nhà nước thiệt nhất.

chỉ ở các nước XHCN thì BDS mới được coi là công cụ hấp thụ lạm phát : vì nhà nước kiểm soát đất đai: tiền bán đấu giá đất thu về cho nhà nước; (khác với chúng khoán thì tiền từ người này chuyển sang túi người khác chứ ko thu được tiền về nhà nước nên cổ phiếu ko được coi là công cụ hấp thụ được lạm phát)

Điều này chỉ có những nước theo Mác Lê Nin mới làm được. Vì kẻ đầu cơ nắm nhiều đất nhất ở các nước XHCN chính là nhà nước.

Nếu tính về tài sản nhà nước thì chính phủ VN giàu hơn tất cả chính phủ 10 nước Asian cộng lại. khác với các quốc gia khác tài sản nhà nước đa phần lấy từ tiền thuế , thì tài sản của chính phủ VN phần lớn nằm ở đất. Chính quyền VN không bao giờ thiếu tiền, hết tiền lại cất đất bán cho dân.

Bản chất của lạm phát là lượng tiền lưu thông nhiều và vòng quay tiền rất nhanh ;

muốn hấp thụ được lạm phát thì chính phủ phải rút tiền về ;

cách hút tiền tốt nhất là bán đất cho dân ;

dân bỏ tiền ra mua đất từ chính phủ khi ấy dân có đất, còn tiền lại quay về kho bạc nhà nước.

Chính phủ các nước tư bản không có đất nên không thể bán cho dân để thu tiền về chính phủ các nước cộng sản là kẻ đầu cơ đất lớn nhất : quỹ đất mênh mông nên cần Hút tiền về thì cất đất bán cho dân.

Giảm bớt được số tiền lưu thông trên thị trường thì sẽ hấp thụ được lạm phát.

Nếu áp dụng hợp lý phương pháp hấp thụ lạm phát bằng cách tăng giá bất động sản thì có thể hạn chế việc lạm dụng tăng lãi suất để hấp thụ lạm phát bởi vì chỉ có hai công cụ hấp thụ lạm phát hiệu quả nhất: Đó là tăng giá bất động sản và tăng lãi suất ngân hàng nếu công cụ này hiệu quả rồi thì có thể giảm bớt công cụ kia (Vì bản chất của việc hấp thụ lạm phát chính là làm sao để hút tiền từ thị trường về kho bạc nhà nước Nhằm giảm bớt số tiền lưu thông trên thị trường)

2 - ngoài công cụ BDS thì chỉ có 1 công cụ nữa hấp thụ lạm phát chính là "mua lại ngân hàng giá 0 đồng"

bản chất của việc này là tịch thu tài sản cá nhân để bù lỗ cho nhà nước:

Chính Phủ lãi lớn vì tài sản cầm cố tại ngân hàng bị định giá thấp so với giá trị thực:

các cổ đông của ngân hàng - người mua cổ phiếu & trái phiếu mất trắng: nhưng nhà nước thu lợi khủng:

cách này đã được anh Bình ruồi thực hiện rất thành công: nhờ tịch thu tài sản của những người như Hà Văn Thắm nên nhà nước có công cụ để hấp thụ nguồn lực nhằm vượt qua khủng hoảng thành công.

Vậy nên các cụ cứ yên tâm là VN sẽ KHÔNG bao giờ xảy ra khủng hoảng, "Giảm Phát" hay "Đình Lạm"

*** Chính quyền Cộng Sản luôn có 02 công cụ cực kỳ hiệu quả để giải quyết vấn đề khủng hoảng kinh tế:

1- Tăng giá bds để hấp thụ lạm phát

2- Mua lại ngân hàng giá 0 đồng để xử lý khủng hoảng.

2 công cụ này thể hiện sự ưu việt của chế độ XHCN : điều này TQ đã thực hiện thành công 20 năm trước: giúp TQ vượt qua Đại Khủng Hoảng toàn cầu 1997 và 2008 để vươn lên trở thành nền kinh tế số 1 toàn cầu.

(bạn Tây muốn áp dụng 2 công cụ này cũng ko được vì chính phủ Tây ko có đủ quyền lực, đất đai ở Tây thuộc sở hữu tư nhân chứ Nhà Nước không có quyền quản lý hay sở hữu)

Áp dụng các lý thuyết kinh tế phương tây vào hoàn cảnh TQ và VN là dốt nát.

** "Lạm Phát" là 1 hiện tượng khách quan: giống như 1 con Virus: cái này ko tránh được.

còn "Đình Lạm" lại là 1 dạng khủng hoảng: giống như 1 loại bệnh (mà Virus gây bệnh là "Lạm Phát") : bệnh này có thể chữa được, hoặc phòng tránh được nhờ các loại thuốc hoặc Vắcxin (ở đây là các chính sách kinh tế của nhà nước)

*** càng có khủng hoảng lớn, giá dầu và giá cả hàng hoá càng tăng thì VN càng có lợi, vì cộng sản thiệt 1 thì các nước tư bản thiệt 10. Khủng hoảng toàn cầu chính là cơ hội để các quốc gia cộng sản bút phá vọt lên.

Cả thế giới bị chìm tàu, nhiều quốc gia tư bản sẽ chết chìm nhưng cộng sản luôn an toàn bởi vì CS có 2 cái phao: (phao bơm tiền tăng giá BĐS và phao mua lại Ngân hàng giá 0 đồng)

- năm 2008 toàn cầu khủng hoảng: cộng sản dùng phao bơm tiền tăng giá BĐS nên phát triển được đến 2011. Sau 2011 thì cộng sản dùng thêm cái phao "mua lại ngân hàng 0 đồng" nên không bị phá sản nhiều như các nước tư bản.

- Nhờ 2 cái phao này nên tốc độ phát triển VN và TQ trong thời kỳ khủng hoảng nhanh hơn hẳn các nước tư bản.

*** 2 cái Phao cũng như 2 loại thuốc:

1- "Tăng giá BĐS" là thuốc Bổ uống để phòng bệnh: khiến tác động của khủng hoảng chậm hơn, ít hơn

2- "Mua ngân hàng giá 0 đồng" là thuốc kháng sinh: có thuốc thì bệnh nhanh khỏi hơn, ít di chứng hơn

-----//-----

Chương 2:

CHÚNG TA ĐANG Ở GIAI ĐOẠN NÀO CỦA CHU KỲ BẤT ĐỘNG SẢN hiện nay Và CẦN PHẢI LÀM GÌ:

-CHU KỲ của BẤT ĐỘNG SẢN gồm mấy GIAI ĐOẠN , Giờ ĐANG Ở GIAI ĐOẠN NÀO:

* chu kỳ khép kín của BĐS luôn lặp đi lặp lại; đỉnh của chu kỳ sau sẽ CAO hơn đỉnh của chu kỳ trước (nhiều trường hợp Đỉnh của chu kỳ trước sẽ là Đáy của chu kỳ Sau)

** Chu kỳ BĐS này có 07 giai đoạn:

1- Bơm tiền đầu tư công ; (hoặc là cấp vốn cho quả đấm thép, tập đoàn kinh tế nhà nước, cấp vốn cho chính quyền địa phương xây dựng cơ sở hạ tầng...)

2- Giai cấp lãnh đạo & các doanh nghiệp sẵn sàng kiếm lợi khủng nhờ ăn bớt từ tiền đầu tư công của nhà nước: số tiền đó sẽ dùng để mua bds

3- Giá nhà đất tăng khủng do Tiền nhiều làm Cầu tăng (Cầu tăng nhờ "tiền Thật")

4- dân thấy bds tăng cao nên bị hội chứng FOMO : đua nhau cầm nhà vay nợ đầu tư bds (Cầu tăng nhờ "tiền Vay")

5- cá mập, tư bản đồ thoát hàng

6- ngân hàng nhà nước kiểm soát bằng các chế tài như: tăng tỉ lệ dự trữ bắt buộc ; hạn chế room cho vay dài hạn ; tăng trần lãi suất ; phát hành trái phiếu chính phủ kỳ hạn dài với mức lãi suất cao. Sau đó hệ quả là các ngân hàng thương mại cũng sẽ đồng loạt tăng lãi suất cho vay và lãi suất huy động.

7- BĐS đóng băng: cá mập thoát được hàng thì yên tâm hưởng lãi còn dân thì ôm nợ.

*Đầu năm 2022 là giai đoạn bơm tiền giải ngân đầu tư công: nên thời điểm này sẽ là chân sóng : là giai đoạn đầu của chu kỳ BĐS này.

*chu kỳ trước đây 2012-2021: BĐS phục hồi nhờ tăng trưởng kinh tế. (nếu so sánh GDP 2021 và 2011 thì sẽ rõ)

còn bây giờ đã sang chu kỳ mới: Chu kỳ 2022-2024: BĐS tăng giá do Bơm Tiền.

(Đỉnh của chu kỳ 2012-2021 sẽ là Đáy của chu kỳ 2022-2024)

***chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền) rất giống với chu kỳ 2008-2011 : đều là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

vì thời điểm bắt đầu của 2 chu kỳ này là đỉnh của 2 cơn sốt bds của 2 chu kỳ tăng trước đó: (là cơn sốt đất 2020-2022 và cơn sốt đất 2006-2008) : đáng lẽ sau các cơn sốt đất thì thị trường phải tạm lắng xuống để chờ tích lũy. nhưng không: nhờ có sự can thiệp của nhà nước bằng cách "bơm tiền" nên sẽ lại tạo 1 cơn sốt mới với đỉnh giá bds cao hơn cơn sốt liền kề trước đó.

năm 2008 nhà nước bơm tiền cho các "quả đấm thép- là các tập đoàn kinh tế nhà nước" , còn năm 2022 thì bơm tiền qua gói " đầu tư công kích thích kinh tế": đây chính là sự khởi đầu của giai đoạn 1/7 của chu kỳ mới.

*** có 2 loại chu kỳ BĐS: chu kỳ tăng chu kỳ giảm: tùy thuộc vào chính sách của chính phủ:

Khi nhà nước tăng lãi suất huy động của ngân hàng thì bds sẽ giảm: chu kỳ bds sẽ kết thúc để chuyển sang chu kỳ mới.

Tuy nhiên việc này rất khó đoán vì nó phụ thuộc vào ý chí chính trị của lãnh đạo VN.

-chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền) rất giống với chu kỳ 2008-2011 : đều là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

Khi chưa kết thúc gói bơm tiền kích thích kinh tế thì sẽ ko tăng lãi suất: vì muốn Hạ giá BĐS thì phải tăng lãi suất huy động > (% lạm phát + % tăng trưởng GDP) : khi đó thì các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh sẽ chết đầu tiên.

(tham khảo thêm bài này về "thế nào là Lãi Suất tác động đến bds" nhé :

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/729771555094292/?d=n>)

Năm 2008-2010 ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới. Ngân hàng nhà nước bắt đầu thắt tín dụng cung tiền năm 2008 giảm đột ngột về 18% sau đó kích cầu lần 2 năm 2009 lên mức 37% đến cuối 2010 giảm mạnh về mức 12%. Giá BĐS lúc này gần như tăng điên dại và phình bong bóng. Cuối 2010 lãi suất huy động tăng lên 18%, CPI tiếp tục vượt 21%. Khi nguồn cung BĐS vô tận + lãi suất huy động tăng trần đột ngột + lạm phát phi mã + cung tiền giảm mạnh => Cộng hưởng lại gây nên khủng hoảng bong bóng bds 2011 nổ BOM.

Vậy nguyên nhân sâu xa đó là lượng tiền bơm ra tích tụ trong nền kinh tế 1 thời gian dài, lạm phát tích luỹ ở mức cao và nóng đó chính là LẠM PHÁT KÉO (Lạm phát do cầu kéo). Khi LẠM PHÁT KÉO xảy ra thì chính phủ sẽ phải

tăng lãi suất huy động đến hút tiền về, nhằm giảm lượng tiền lưu thông để kìm chế lạm phát.

Còn ở chu kì này, cung tiền từ đáy 2014 đến nay chỉ ở mức 15-18%/năm. Lạm phát thấp, GDP tăng trưởng tốt (2012-2020). Nhưng từ 2020-nay thì GDP rất thấp. CPI nằm ở mức thấp 3-4%. Lạm phát hiện tại là do ảnh hưởng từ xung đột Nga-UKRAINE, các lệnh cấm vận thương mại nhằm trừng phạt Nga khiến giá các hàng hoá, sản phẩm, dầu mỏ, nguyên vật liệu,... leo thang tăng nóng do thiếu hụt nguồn cung ngắn hạn => đẩy chi phí lên cao sinh ra lạm phát. Vậy đây là LẠM PHÁT ĐẨY (Lạm phát do chi phí đẩy). Tính chất khác hẳn với lạm phát ở chu kì trước.

Việc chính phủ tăng lãi suất huy động lúc này sẽ khiến cho các doanh nghiệp chết lâm sàng đầu tiên chứ k phải là BĐS. Trong khi đó chính phủ sắp bơm gói kích cầu kinh tế 350.000 tỷ vào quý II/2022 thì việc tăng lãi suất là điều khó xảy ra và giá BĐS sẽ còn tăng nữa.!

Tiền không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x3 x5 dân càng khóc thét.

- Giống như chu kỳ (2008-2010) : ai đừng mua bds từ năm 2008 vì sợ khủng hoảng kinh tế thì mất cơ hội nhân 2 nhân 3 lần tài sản.

-Bây giờ cũng vậy ai nhát gan đừng mua bds trước khi kết thúc chu kỳ tăng (2022-2024) cũng sẽ thì mất cơ hội x2 x3 tài sản.

- Tuy nhiên bds bị ảnh hưởng bởi yếu tố tâm lý nên có sự Phân Hoá: chỗ Tăng Ảo quá cao , chỗ khác lại chưa tăng nhiều: sẽ tăng thêm: vì vậy cần phải tỉnh táo: vì BĐS vẫn sẽ tăng trưởng trong 2 năm tiếp theo nhưng ở một số nơi đã tăng quá giá trị thật nhất là BĐS ở Tỉnh.

**** mua bds ở đâu, khi nào thì phải dựa trên các phân tích về chu kỳ, thời điểm, đặc thù kinh tế vùng, và chính sách của nhà nước theo từng giai đoạn.

---//---

* Giai đoạn 2022 -2024 vẫn là giai đoạn Bơm Tiền:

Giá trị của bds VN sẽ vẫn tăng nhanh: vì tiền bơm ra ko vào đất thì vào đâu. nhưng sẽ không đồng đều:

những chỗ ko có nhu cầu thật : đã tăng ảo rồi thì sẽ có "bong bóng cục bộ" và sẽ giảm giá,

còn những chỗ có nhu cầu thật, có tương lai như Vành đai 4 hà nội thì sẽ tăng phi mã:

Tiền bơm ra thì bds vẫn tăng cho đến khi Lãi Suất > Critical Point nhé

Đất quê đất tỉnh giảm 10-30% nhưng đất HN , HCM tăng 50-100% , những chỗ như VĐ4 tăng x2 x3 thì tính tổng lại thì giá trị BĐS trong "Tổng Tài Sản Quốc Dân" vẫn tăng : vậy nên có thể nói là "BĐS vẫn sẽ Tăng Giá"

* BĐS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo, Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Còn các loại bds giá trị thì sẽ tăng giá nhanh, tăng giá rất cao, càng ngày càng tăng và không bao giờ mất giá được: vì nó gắn với nhu cầu thật của xã hội.

từ giờ đến 2024 sẽ ko tăng cao lãi suất vượt quá Critical Point đâu.

mọi người cứ yên tâm mà đầu tư loại bds giá trị.

khi có dấu hiệu thị trường xì hơi thì mình sẽ báo công khai trên FB.

---//---

Bài 12

Tương lai đất thành phố lớn và nông thôn Việt Nam! đâu sẽ tăng giá nhanh và bền vững hơn?

1- XU THẾ TRÊN THẾ GIỚI

Em đọc các bài phân tích về lịch sử loài người chỉ có duy nhất 1 xu thế là từ nông thôn về thành thị, từ tỉnh lẻ về thủ đô, từ tp nhỏ tập trung về tp lớn thôi. càng phát triển thì tỉ lệ dân thành thị càng cao ví dụ như: Bỉ (95%), CHLB Đức (94%). Anh (91%), Tây Ban Nha (91%), Iceland (90%), Úc (86%), Đan Mạch (84%), New Zealand (84%),

vì nông thôn và các khu công nghiệp ko có việc làm : do máy móc thay thế nông dân, AI, robot thay thế công nhân.

nên con người phải dồn về thủ đô để tìm việc trong ngành dịch vụ: lấy sức người phục vụ con người.

(Nguồn: <https://danso.org/thu.../qua-trinh-do-thi-hoa-tren-the-gioi/>)

2- THỰC TRẠNG TẠI VIỆT NAM :

Dân số thành thị Việt Nam hiện nay là 33.122.548 người, chiếm 34,4% tổng dân số cả nước. Tỷ lệ tăng dân số bình quân năm khu vực thành thị giai đoạn 2009 – 2019 là 2,64%/năm, gấp hơn hai lần tỷ lệ tăng dân số bình quân năm của cả nước và gấp sáu lần so với tỷ lệ tăng dân số bình quân năm khu vực nông thôn cùng giai đoạn.

Nguồn:

<https://www.gso.gov.vn/.../thong-cao-bao-chi-ket-qua.../>

3- DỰ BÁO TƯƠNG LAI DỊCH CHUYỂN DÂN SỐ:

Dựa trên nội dung số 1 và 2 ở trên thì có thể kết luận rằng:

VN tỉ lệ dân số thành thị mới là 35% : sẽ tăng lên đến 70-80% trong tương lai:

Đây chính là xu thế chung của cả loài người và không thể đảo ngược.

nhìn vào thực tế phong trào bỏ phố về quê, bỏ phố về biển về rừng bây giờ :

100 người mua đất thì có đến 1 người xây nhà về ở ko? hay là toàn mua rồi bỏ không để chờ bán lại giá cao cho thằng khác hoặc để dành cho tương lai (nhưng liệu chờ đến bao giờ l, vì khi già yếu về quê, về tỉnh:mất mồ chân run nuôi cá trồng rau kiểu gì, sức khỏe suy yếu nếu bị đột quỵ thì liệu có kịp chạy đến bệnh viện cấp cứu trong khoảng thời gian vàng là 60 phút hay không?)

Những bác nào tin rằng mua đất ở quê, ở tỉnh sẽ có tương lai thì nên đọc thêm 2 bài báo này:

<https://amp.vtc.vn/65-dan-so-song-o-nong-thon-viet-nam...>

và

<https://thoibaotaichinhvietnam.vn/dan-so-thanh-thi-con...>

4- Đây là một vài ví dụ đã xảy ra trên thế giới:

- bên TQ những năm 1990 thì 2 căn nhà ở nông thôn bằng 1 căn chung cư ở bắc kinh ; bây giờ 20 căn nhà ở nông thôn TQ bán đi ko mua được 1 căn cc ở BK

- ở nông thôn nhật bản giá nhà chỉ có 500 đô thôi: vì dân lên Tokyo sống chứ ko về quê để chết.

<https://m.baophapluat.vn/.../nhung-ngoi-nha-o-nong-thon...>

- đất Tỉnh ở Nhật, Hàn rẻ hơn đất Tỉnh ở VN, nhưng đất Thủ đô của Nhật Hàn đắt hơn thủ đô của VN:

như vậy chúng ta đất tỉnh ở VN đang tăng quá giá trị thực.

Tương lai giá đất tỉnh ở VN cũng sẽ giống như Hàn, Nhật : giảm giá hơn nhiều so với đất Thủ đô.:

Bây giờ bán mảnh đất ở Tỉnh mua được 5 cái nhà ở Hà Nội; nhưng tương lai nhiều năm sau nếu bán mảnh đất Tỉnh đó đi thì sẽ ko mua nổi 1/2 cái nhà ở HN đâu:

VN đang giống như TQ , HQ những năm 1990-2000: đất quê đất tỉnh tăng quá so với giá trị thực: vì tâm lý người dân "ngộ nhận về phát triển hạ tầng": cứ thấy hạ tầng nâng cấp thì sẽ tin rằng đất tỉnh tăng giá.

Nhật phát triển hạ tầng gấp mấy VN, trường học ở quê cũng đạt chuẩn, bệnh viện tỉnh hiện đại đạt chuẩn quốc tế, cao tốc về tận Huyện.. thế nhưng giá đất Tỉnh liên tục giảm so với giá đất Tokyo.

Bên Hàn quốc những năm 1990-2000 bán mảnh đất ở quê mua được 5 cái nhà ở Seoul; nhưng giờ bán đi ko mua nổi 1/4 cái nhà Seoul: bác nào có người quen ở Nhật ở Hàn hỏi thì rõ.

- So sánh giữa thành phố nhỏ và thành phố lớn: ở nước Anh, trước đây tỉ lệ dân số London gấp 10 lần York: giờ gấp 50 lần. Các nước G7 cũng vậy: 80% dân số dồn về thành thị, và các thành phố càng lớn thì tăng dân càng nhanh hơn các thành phố nhỏ:

* Trong tương lai: nhu cầu sử dụng dịch vụ: vui chơi giải trí, ăn uống nhà hàng, làm tóc, móng, cafe bia bọt, bar pub của con người càng ngày càng tăng.

Nhu cầu học tập trường tốt, khám bệnh chỗ tốt cũng tăng.

ở quê ở tỉnh làm việc online được nhưng ko gọi đồ ăn online được, ko khám bệnh, đi spa, đi bar online được.

** Trong thời gian vừa qua: đất quê, đất tỉnh, đất thành phố nhỏ đã tăng quá nhanh, quá cao so với đất các đại đô thị như HN, HCM: vậy nên xu thế sắp tới đất quê đất tỉnh sẽ rất khó để giữ được tốc độ tăng giá nhanh như vậy, tương lai có thể giảm giá. còn đất HN sẽ liên tục tăng giá bởi vì nhu cầu mua nhà của dân nhập cư sẽ tăng trưởng liên tục. (dân số cả nước không tăng, nhưng đa số mọi người sẽ từ tỉnh lẻ chuyển lên thủ đô sinh sống, chứ không mấy ai chuyển từ HN về quê, về tỉnh tìm việc và định cư)

Không biết ý kiến của các anh / chị như thế nào nhỉ?

---///----

CÁC TỈNH THÀNH CÓ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ CÔNG CAO NHẤT GIAI ĐOẠN 2021-2025

(Nguồn: Nghị quyết kế hoạch đầu tư công trung hạn của các tỉnh thành)



Bài 13

BĐS tăng giá là thể hiện thành công của chính quyền và là sự hạnh phúc của 80% nhân dân Việt Nam:

Tỉ lệ sinh thay thế ở VN là 1:1 (trung bình 1 cặp vợ chồng có 2 con) nên không ai lo thiếu nhà cửa : vì được thừa kế bds từ bố mẹ.

bác nào kêu giá đất cao nên nông dân thiếu đất canh tác , bán đất đi ko biết làm gì vì chỉ quen làm nghề nông thì xin mời lên miền núi: mấy chục triệu mua được cả quả đồi

Giá đất tăng chính là niềm hạnh phúc của 80% nhân dân VN, người nông dân nếu không nhờ bds tăng giá sẽ mãi không bao giờ đổi đời được. xin cảm ơn Đảng chính phủ vì 3 ơn huệ lớn nhất:

1- tịch thu đất địa chủ & tư sản chia đều cho nhân dân

2- tăng giá bds để người nông dân (chiếm 80% dân số VN) ai cũng có cơ hội trở thành tỉ phú

3- không đánh thuế thừa kế cao như Tư bản nên đất đai để dành cho con cháu vẫn còn nguyên giá trị

ai nắm giữ nhiều đất nhất, ai nắm quyền chuyển đổi đất ruộng thành thổ cư để giá trị tăng 100 lần, ai nắm quyền quy hoạch làm đất có giá khủng, ai hạ lãi suất ngân hàng và bơm tiền để bds tăng giá,

khi bds tăng giá thì ai có lợi nhất?

chính là Nhà Nước: bán đấu giá đất thu được nhiều tiền thì sẽ giảm thuế, xây thêm nhiều cầu đường, trường học, bệnh viện.. nhân dân có lợi nhất.

còn 90% dân số đang có nhà có đất thì hưởng lợi nhờ ơn đảng ơn chính phủ:

đất đai ngày càng tăng giá, ai đại dột bán sớm thì thiệt, kêu ca gì

tỉ lệ người ko có nhà phải đi thuê nhà ở Âu Mỹ cao gấp nhiều lần VN , TQ, Nga ..(là các nước có cách mạng XHCN): ai cũng được chia nhà chia đất, con cháu đời sau được thừa kế từ cha mẹ ông bà nên ko phải đi thuê nhà hoặc nai lưng mua nhà mới.

chỉ có 1 bộ phận nhỏ cờ bạc , kinh doanh phá sản hoặc con cháu bất hiếu ko được thừa kế mới ko có nhà,

người Việt tử tế để lại nhà cho con cháu chứ ko dă man như người mỹ bán nhà để vào viện dưỡng lão sống, để rồi con cháu trắng tay phải trả góp hàng chục năm để mua nhà.

nếu cần vốn làm ăn thì có thể cầm cố đất đai để vay ngân hàng. Đất lên giá thì mới có nhiều vốn

thuốc chữa ung thư phải nhập từ âu mỹ giá vẫn thế, du học Úc vẫn 500tr/năm; xe Fortuner Nhật vẫn 1 tỉ 1 cái.. nếu đất ko tăng từ 1 tỉ lên 10 tỉ thì người nông dân sẽ ko dám dùng thuốc tốt chữa ung thư, ko thể cho con đi du học, và mãi mãi cả đời sẽ ko mua được chiếc oto.

BĐS tăng giá thì đấu giá bsd thu được nhiều tiền: chủ đầu tư cũng phải trả giá cao bằng hoặc hơn giá thị trường để mua đất xây nhà bán cho khách hàng, tiền bán đấu giá nộp về ngân sách: toàn dân được hưởng.

Tại sao giá BĐS Hà Nội, Tp HCM đắt vậy mà vẫn có người mua? Là vì người ta có tiền để mua. Hiểu chưa? Tỷ lệ sở hữu nhà ở Việt Nam vẫn thuộc hàng cao nhất thế giới.

Nếu so với các nước trong khi vực (không tính mấy nước quá nhiều đất như Lào hoặc quá bé như Sing) thì số đất người VN đang có chỉ bằng 1/2 người Thái Lan; 1/3 người Malaysia : 1/4 người Campuchia) vậy giá đất VN vẫn còn rẻ so với các nước kia .

mật độ vn cao gấp 5 lần thế giới tức là trung bình người việt chỉ có diện tích đất bằng 20% của nhân loại.

Số đất mà người dân VN có trên đầu người chỉ bằng 50% dân trung quốc và bằng 10% dân Mỹ và bằng 1% dân úc. và bằng 17% trung bình của người dân các nước G7 và bằng 22% trung bình các nước G20. vậy ko phải thiếu đất thì là gì?

vậy nhưng 90 % nhân dân VN vẫn có nhà (nhờ có cải cách ruộng đất, cải tạo tư sản) khác với các nước tư bản như Đức và Thụy sỹ thì 2/3 dân số phải đi thuê).

con cái ở VN được thừa kế nhà của bố mẹ, ko phải đóng thuế cao như tư bản vậy đâu có thiếu nhà ở đâu mà phải lo nhỉ? các nước tư bản còn khổ gấp mấy lần VN. vì thuế thừa kế cao, bố mẹ để lại nhà cho con thì đóng thuế mất 1/3 cái nhà.

Tỷ lệ sở hữu nhà ở Việt Nam vẫn thuộc hàng cao nhất thế giới. Trên wiki có bảng thống kê tỉ lệ dân số sở hữu nhà, VN xếp ở Top Đầu với 90% dân số có nhà: hạng thứ 6 / 170 thế giới:

https://en.m.wikipedia.org/.../List_of_countries_by_home...

giá nhà đất càng cao, càng là cơ hội cho người nghèo (là 10% chưa có nhà có đất).

giá đất cứ tăng đều, tăng nhiều, bọn có tiền nó ném hết vào đất. nhiều nhà đất rồi ở có hết đâu? lại cho thuê. giá đất càng tăng, đầu cơ đất càng nhiều, nguồn cung nhà cho thuê càng nhiều, giá càng rẻ.

giá nhà cho thuê giờ đang quá rẻ. tận hưởng đi, mua làm gì.

thuê một căn hộ mini khép kín chỉ 3tr, thuê một căn nhà trong ngõ 3 tầng chỉ 5tr, thuê một căn chung cư 2pn Việt Hưng, Sài Đồng, Đại Thanh, sạch sẽ, đầy đủ, cũng chỉ 5tr.

tính chuyên nhin ăn tiết kiệm chục tỉ mua nhà làm gì cho đau đầu.

Những ai kêu than chửi rủa BDS tăng đa phần là những người có ý định dịch chuyển từ nông thôn lên thành thị, các bạn sinh viên học xong nếu thấy ở thành thị mà khó quá nên về quê xây dựng quê hương chứ ở lại làm gì cày cuốc cho khổ lại bán than.

---//---

BẤT ĐỘNG SẢN TĂNG GIÁ THÌ AI LÀ NGƯỜI HƯỞNG LỢI LỚN NHẤT ???

Trước tiên chúng ta cùng đi trả lời cho câu hỏi:

Tại sao năm nào cũng "Đề Xuất" Đánh Thuế BDS Căn Nhà thứ 2, nhiệm kỳ các Bộ Ngành cũng đều đều Đề Nghị Tăng Thuế BDS ?

Mỗi khi BDS tăng giá lại có Chỉ Thị Thủ Tướng chính phủ, Có Nghị Quyết của Trung Ương về việc đánh thuế hạn chế đầu cơ BDS nhưng MÃI VẮN CHƯA ÁP DỤNG?

Đó là bởi vì: Bất động sản tăng giá chính là tạo nên Nguồn Lực và Động Lực để phát triển đất nước.

Tuy nhiên trước mỗi cơn sốt đất, trước mỗi đợt cao điểm giải ngân đầu tư công thì nhà nước sẽ họp bàn để ra những văn bản (chỉ thị, nghị quyết...) về việc "Doạ đánh thuế BDS" để nhằm "chấn an dư luận" và để hạn chế mua đầu cơ BDS, đây chính là "biện pháp tâm lý" để hạn chế BDS tăng nóng, nhờ đó BDS sẽ tăng chậm lại giúp nhà nước giảm bớt chi phí đền bù giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư công.

Ai không biết phân tích thì sẽ nhát chết, ôm tiền gửi ngân hàng thay vì ôm đất và mất đi cơ hội làm giàu.

TẠI SAO VN CHỈ "DOẠ" nhưng mãi vẫn CHƯA ĐÁNH THUẾ BDS CAO NHƯ TÂY?
I. ĐỘNG LỰC để Phát Triển Đất Nước

Vì sao nhà nước Việt Nam chưa đánh thuế tài sản đối với bất động sản như nhiều nước và chưa siết chặt đối với BDS ? Có hai lý do chính.

Một là nguồn thu từ thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê BDS vẫn là nguồn thu lớn của ngân sách nhà nước hiện nay, khi mà ngân sách nhà nước thiếu trước hụt sau.

Hai là chính các nhóm lợi ích và các công ty sân sau, cán bộ, người thân cán bộ là những người đang sở hữu nhiều BDS và đầu tư BDS. Đã từng có đề xuất

đánh thuế tài sản cho BĐS hàng chục năm qua nhưng rồi cũng chỉ là đề xuất. Nếu không bị đánh thuế, trong những năm tới giá nhà đất sẽ tiếp tục tăng. Đầu tư BĐS vẫn rất tốt.

Khi giá đất tăng thì các nguồn lực trong xã hội tiếp tục được đổ vào BĐS. Tập đoàn Hòa Phát, cà phê Trung Nguyên, nước Tân Hiệp Phát, tập đoàn FPT, công ty chứng khoán hàng đầu như VNDIRECT, chứng khoán SSI,...là những ví dụ về doanh nghiệp lấn qua BĐS. Đối với cá nhân, nhiều người cũng đang và tiếp tục chuyển sang đầu tư, đầu cơ, môi giới...

Tuy vậy, giá nhà đất ngày càng tăng có nhiều hệ lụy. Đó là lúc nhiều quả núi cánh rừng vùng biển mất đi nhường chỗ cho nhà ở, đường xá, khu du lịch mọc lên. Cơ hội sở hữu nhà đất của người thu nhập thấp càng xa vời. Giá thuê nhà ở, mặt bằng, nhà xưởng...của người dân và doanh nghiệp ngày càng tăng, kéo theo chi phí hàng hóa tăng cao và rủi ro kinh doanh lớn nếu thu không đủ hoặc khi có biến động. Đợt dịch vừa rồi là ví dụ. Các tranh chấp nhà đất, gia đình tranh chấp vì đất đai, cưỡng chế thu hồi đất...cũng gia tăng.

Nhưng có một hệ quả âm thầm nhưng tác động không nhỏ đó là những người làm những công việc cơ bản trong xã hội, làm công ăn lương, làm ra các sản phẩm...sẽ khó sống hơn và ít được coi trọng hơn, khi mà lương, thu nhập của họ không tăng. Những câu chuyện như 5 năm trước ba mẹ bán đất cho con đi học, 5 năm sau con ra làm lương 5 tr, lô đất trước kia giờ giá tăng 10 lần. Hay đi học đi làm cả năm trời không bằng thằng bạn ở nhà buôn một lô đất...chính là phản ánh tình trạng như vậy. Khi xã hội đánh giá con người và vấn đề bằng tiền bạc và kiếm tiền.

Khi những bác sĩ, cử nhân, kỹ sư, công nhân,...sống chật vật với nghề là lúc họ không còn chú tâm với nghề hoặc chuyển sang nghề khác kiếm tiền nhanh hơn, thậm chí bất chấp lương tâm để kiếm tiền. Trong khi đó là những nghề, những con người đó là cơ bản, là nền tảng và tạo ra giá trị cho xã hội. Đó cũng là lúc cái móng của nền kinh tế, xã hội, con người không có sự chắc chắn, bất ổn định. Và khi đó phản ánh chính sách, vai trò của nhà nước của một quốc gia sẽ thể hiện như thế nào?

Vậy tại sao giá đất vẫn cứ tăng? Đây là vì nhu cầu BĐS? Ai cũng muốn chỗ ở rộng rãi, đàng hoàng, đẹp. Mà số ấy vẫn còn ít lắm. nên vẫn còn rất nhiều người thèm khát BĐS, thèm khát căn nhà đẹp như trong Ciputra, Vinhomes, Ecopark,...

=>Tiền? Nhà nước có bán cũng chả ai mua nếu không có =>TIỀN. Trong khi tiền gửi vẫn còn >5 triệu tỉ. Tiền trong nền kinh tế còn nhiều lắm. Hơn 100 tỉ đô kiều hối, vài chục tỉ đô FDI, vài tỉ thặng dư xnk... trong khi chưa sx được do chưa có công nghệ, chuỗi, cạnh tranh... thì tạm đổ vào BĐS đã.

Vậy nên BĐS còn khỏe. Và nhà nước sẽ tiếp tục dùng BĐS như một công cụ điều tiết nền kinh tế. Nếu nhà nước không dùng BĐS làm mồi nhử để hút tiền về thì thừa, mất giá, lạm phát, chảy máu.

Ai nắm giữ nhiều đất nhất?

Ai nắm quyền chuyển đổi đất ruộng thành thổ cư để giá trị tăng 100 lần?

Ai nắm quyền quy hoạch làm đất có giá khủng?

Ai hạ lãi suất ngân hàng và bơm tiền để BĐS tăng giá?

Khi BĐS tăng giá thì ai có lợi nhất?

=>>>Chính là Nhà Nước

Đất tăng giá thì bán đất đi xây cầu đường, trường học, bệnh viện, đầu tư cơ sở hạ tầng mà không cần phải tăng thuế. Còn 80% dân số là người nông dân có đất thì hưởng lợi nhờ ơn đảng ơn chính phủ, ngu dại bán sớm thì thiệt, kêu ca gì :))

Tỉ lệ người không có nhà phải đi thuê nhà ở Âu Mỹ cao gấp nhiều lần VN, TQ, Nga ..(là các nước có cách mạng XHCN). Vậy nên ai cũng được chia nhà chia đất, con cháu đời sau được thừa kế từ cha mẹ ông bà nên không phải đi thuê nhà hoặc nai lưng mua nhà mới.

Chỉ có 1 bộ phận nhỏ cờ bạc , kinh doanh phá sản hoặc con cháu bất hiếu ko được thừa kế mới ko có nhà.

Người Việt tử tế để lại nhà cho con cháu chứ không dă man như người Mỹ bán nhà để vào viện dưỡng lão sống, để rồi con cháu trắng tay phải trả góp hàng chục năm để mua nhà.

Nếu cần vốn làm ăn thì có thể cầm cố đất đai để vay ngân hàng. Đất lên giá thì mới có nhiều vốn.

Ví dụ như thuốc chữa ung thư phải nhập từ Âu Mỹ giá vẫn thế, du học Úc vẫn 500tr/ năm, du học Nhật bao năm qua vẫn 200tr, xe Fortuner Nhật vẫn 1 tỉ 1 cái... còn giá nhà đất nếu không tăng từ 1 tỉ lên 10 tỉ thì người nông dân sẽ không dám dùng thuốc tốt chữa ung thư, không thể cho con đi du học, và mãi mãi cả đời sẽ không mua được chiếc ô tô.

Giá đất tăng chính là niềm hạnh phúc của 80% nhân dân VN, người nông dân nếu không nhờ BĐS tăng giá sẽ mãi không bao giờ đổi đời được.

=> Xin cảm ơn Đảng Chính Phủ vì 3 ơn huệ lớn nhất:

1. Tịch thu đất địa chủ & tư sản chia đều cho nhân dân.
2. Tăng giá bds để người nông dân (chiếm 80% dân số VN) ai cũng có cơ hội trở thành tỉ phú.
3. Không đánh thuế thừa kế cao như Tư bản nên đất đai để dành cho con cháu vẫn còn nguyên giá trị.

Tại sao giá BĐS Hà Nội đắt vậy mà vẫn có người mua? Là vì người ta có tiền để mua. Hiểu chưa? Tiền in ra nhiều mà không có BĐS làm công cụ hấp thụ lạm phát thì giá bất phổ tăng nhanh hơn nhiều, tòn tép lợn gà nhảy tanh tách => Nhân dân càng khổ hơn. Tỷ lệ sở hữu nhà ở Việt Nam vẫn thuộc hàng cao nhất thế giới.

Tăng giá đất còn làm thúc đẩy sự triển của đất nước:

1. Ở chế độ tư bản dân chủ: Thì phiếu bầu của dân nghèo quan trọng hơn người giàu, nên phải có chính sách có lợi cho người đi mua/thuê nhà nếu không chính phủ mất ghế.
2. Còn Trung Quốc và VN thì chính quyền nắm giữ nguồn cung và quyết định giá cả bds. Đất càng tăng giá thì dân nghèo càng bị bóc lột tàn nhẫn nhưng nhà nước càng giàu mạnh.

Bên Âu Mỹ nhà không tăng nhiều, không tăng mạnh, đánh thuế thẳng giàu trợ cấp cho tầng nghèo nên tỉ lệ lười nhác không chịu đi làm ở Âu Mỹ cực cao, vì thất nghiệp cũng được hưởng trợ cấp đủ ăn tiêu thì tội gì phải đi làm => nền kinh tế dần dần sẽ suy vong.

XHCN như TQ thì bắt tầng nghèo cũng phải nai lưng ra kiếm sống, đứa nào lười thì đói, trừ một tỉ lệ nhỏ có sự trợ giúp gia đình là có thể "nằm thẳng" được, còn đại đa số phải cố gắng phấn đấu => nền kinh tế sẽ phát triển.

Lấy việc so sánh giữa Mỹ và Trung Quốc làm ví dụ:

1. Mỹ và phương Tây là nền kinh tế tiêu dùng:

Chính phủ muốn dân tiêu thật nhiều tiền (nếu dân không có tiền thì sẽ cho vay, lãi suất huy động các nước phát triển thường rất thấp thậm chí ở Nhật còn về gần mức 0%).

Vì thế giá bds không thể neo ở mức cao vì nếu cao quá dẫn đến tiền mua/thuê nhà tăng cao thì dân sẽ nhịn ăn nhịn tiêu để dành mua nhà -> dẫn đến nền kinh tế suy sụp.

2. TQ là nền kinh tế bóc lột:

Chính phủ muốn nhân dân làm như trâu như ngựa để dành tiền lo việc "an cư", để có được cảm giác "an toàn" về chỗ ở. Do vậy giá BĐS sẽ luôn được neo ở mức cao. Càng ngày người dân càng khó mua nhà, để người dân sẽ coi việc mua nhà là mục đích tối thượng của đời người, nhờ vậy công sức lao động, tiền bạc của người dân sẽ chảy vào túi nhà nước bằng kênh BĐS. Vì sao chính phủ TQ lấy được tiền của dân qua kênh BĐS mà Mỹ lại không làm được thì có 3 lý do:

- Các nước XHCN thì chính phủ nắm nhiều đất còn các nước tư bản thì không.
- TQ dám thi hành các chính sách "sắt máu" nhưng nhân dân vẫn không dám phản kháng, vẫn ngoan như cừu, cây chằm chỉ như trâu như ngựa để mua đất do nhà nước bán ra. (còn nếu Mỹ làm thế thì bị nhân dân lật đổ ngay)
- Đối với tư bản thì "dân giàu thì nước giàu" còn với TQ và các nước anh em thì "dân giữ nhiều vàng thì lại là 1 vấn đề "bất cập" vì thế chú phỉnh luôn muốn huy động được hết hàng trăm, hàng nghìn tấn vàng ở trong dân. TQ đã thành công bằng cách tăng giá BĐS liên tục trong 20 năm qua (dân cũng không dại: nếu thấy giữ vàng thiệt hơn ôm đất thì sẽ bán vàng đi mua đất vì vàng tăng 2 lần nhưng đất tăng 10 lần).

Nhờ tập trung nguồn lực của toàn bộ nhân dân vào tay nhà nước bằng cách tăng giá BĐS liên tục, nên TQ đang phát triển nhanh mà mạnh hơn Mỹ, Việt Nam không có lý do gì để không học theo con đường của TQ cả.

Đất nước mà nguồn thu của quốc gia được lấy từ Máu Xương của dân nghèo sẽ Mạnh Mẽ hơn đất nước mà nguồn thu lấy từ tiền thuế của người giàu.

Tầng đáy của xã hội bị chà đạp khốn khổ nhất để giành quyền mưu sinh, quyền được có nhà có đất thì sẽ tạo nên "Động Lực Xã Hội" , chính quyền có hàng triệu sinh mạng sẵn sàng chấp nhận kiếp Trâu Ngựa để sinh tồn, như vậy Quốc Gia mới phát triển, (chứ không như Mỹ và phương Tây: dân thất nghiệp cũng được ăn trợ cấp, được nhà nước cho tiền thuê nhà, được vay mua nhà giá rẻ... thì việc gì phải cố gắng)

-----*.*.*.*-----

II. NGUỒN LỰC để Phát Triển Đất Nước

Khi đã có "Động Lực" rồi thì cái chúng ta cần để phát triển đất nước chính là phải nâng cao "Nguồn Lực"

Nếu coi tài nguyên, khoáng sản, vị trí địa lý là những Nguồn Lực cố định, bất di bất dịch. Không thể thay đổi nâng cấp được. Vậy phải nâng cao nguồn lực nào?

=>Đó chính là Dân Số

Việc lên án Dân Số giảm do giá BĐS tăng cao là 1 sai lầm?

Âu Mỹ phát triển trước VN và TQ cả trăm năm. Giáo dục & y tế cho trẻ em miễn phí, giá bds rẻ và được trả góp nhiều năm, vậy sao đẻ ít thế?

Nước nào càng phát triển càng trợ cấp nhiều cho giáo dục giá nhà càng rẻ so với thu nhập thì càng đẻ ít?

Vậy việc đẻ ít không phải là vì chi phí BĐS và giáo dục mà là vì tâm lý lười nhác, muốn hưởng thụ của con người.

Bên Âu Mỹ thuế thừa kế cao đến 30-45% gia tài, vậy nên bố mẹ thay vì để tài sản cho con cái thì sẽ bán đi để vào trại dưỡng lão sống, hoặc ăn chơi vui hưởng tuổi già.

Điều này kích thích tiêu dùng, giúp tăng GDP nhưng tạo nên 1 thế hệ con cái càng ngày càng không gắn kết trách nhiệm với cha mẹ.

Vai trò của con cái khi tuổi già không còn là chỗ dựa nữa vì ai cũng có lương hưu, có tài sản.

Không thấy tác dụng của việc có nhiều con thì sẽ không bị áp lực phải sinh nhiều con, vì ai chẳng muốn hưởng thụ.

Càng có học vấn cao thì nhu cầu hưởng thụ càng tăng lên: cần đi chơi, đi bar, ăn tiệm, du lịch... thay vì ở nhà thay tã bỉm

Nhìn lại lịch sử của loài người chúng ta sẽ thấy:

-ở xã hội CŨ, của cải từ con cái chảy sang bố mẹ, còn ở xã hội HIỆN ĐẠI của cải từ bố mẹ chảy sang con cái.

-Lý do là vì ở xã hội CŨ nền kinh tế nông nghiệp là chủ đạo nên nhà càng đông người càng có thu nhập cao. Trẻ trên 10 tuổi đã có thể ra đồng phụ giúp bố mẹ. Trẻ 10 tuổi đã có thể trông em, làm việc vặt. Bố mẹ già thì cần có con cái chăm sóc. Vì vậy đẻ nhiều thì có Lợi.

-Ở xã hội hiện đại việc nuôi dạy con cái từ lúc nó được sinh ra đến lúc nó tự cđ được cơm ăn việc làm rất tốn kém, trong quá trình nuôi lớn con cái cũng ko đóng góp được gì vào kinh tế gia đình; đối với cha mẹ khi về già con cái cũng ko có ích lợi gì nhiều (ngoài lý do tinh thần) ... Vì vậy đẻ nhiều KHÔNG có Lợi. Đẻ ít sướng hơn đẻ nhiều thì việc gì phải đẻ nhiều để phải vất vả nuôi trẻ con giúp cho xã hội.

Do vậy muốn tăng tỉ lệ sinh đẻ thì cần phải cho con người thấy TÁC DỤNG của việc có nhiều con.

Chính phủ sẽ làm được điều này bằng 03 biện pháp sau:

1. Phá nát quỹ hưu trí (bằng cách áp dụng mức lương hưu bất cân xứng) nếu làm mất giá lương hưu thì về già ai cũng có thể chết đói nếu chỉ sống nhờ hưu trí: khi vậy sẽ cần có con cái để nương tựa.

2. Chế áp hệ thống y tế, đảm bảo tỉ lệ bác sỹ & y tá trên dân số cực thấp (bằng cách tăng điểm đầu vào ngành y, hạn chế số lượng đào tạo bác sỹ, trả lương thấp cho y tá, điều dưỡng) khi đó y tế sẽ quá tải, bố mẹ sẽ cần đẻ nhiều con để khi vào viện sẽ có người nhà đi theo chăm sóc.

3. Áp dụng thời hạn sử dụng BĐS là 50-70 năm.

Vì tuổi thọ con người ngày càng cao nên càng ngày sẽ càng có nhiều người chưa chết mà đã mất nhà, phải sống dựa vào con cái.

Ai mà ít con hoặc con nghèo thì khi mất nhà phải vào trại xã hội ăn cơm bố thí khổ như chó, khi đó sẽ cần đẻ nhiều con để cùng nhau nuôi bố mẹ lúc về già, đứa này dốt thì còn đứa kia giỏi gánh đỡ.

Cách 1 & 2 thì Việt Nam và TQ đã áp dụng còn cách 3 thì TQ đã làm và VN cũng sẽ học theo trong tương lai.

Dưới sự lãnh đạo tài tình của Đảng: Giá BĐS sẽ tiếp tục tăng để kích thích gia tăng dân số với mức sinh ngày càng bỏ xa các nước Tư Bản Âu Mỹ nhằm tạo nên Nguồn Lực để phát triển đất nước.

Nhờ tăng giá BĐS liên tục nên Trung Quốc và Việt Nam không sợ khủng hoảng tài chính như các nước tư bản

Giá BĐS ở Việt Nam so với thu nhập Vẫn đang rẻ Hơn các nước trong khu vực: Tương Lai Sẽ Như Thế Nào?

Hiện nay trên mạng các con gái cứ luôn mồm kêu phải giảm giá bds.

Nhưng chỉ có 2 cách để giảm giá bds:

1- Tư bản thì giảm giá bằng cách đánh thuế sở hữu thật cao, đánh thuế chuyển nhượng thật cao.

2- XHCN thì giảm giá bằng cách áp dụng chính sách "sử dụng có thời hạn 50-70 năm"

Không tăng giá bds thì dân lười nhác ỉ lại, ko chịu lao động sản xuất tạo ra hàng hoá.

Bên Âu Mỹ nhà rẻ, tăng ít nên GDP tăng chậm vì giai cấp làm công ăn lương đủ tiền trả góp vài chục năm là mua được nhà.

TQ đã làm vậy từ 30 năm trước nên GDP tăng nhanh nhất thế giới, công nhân TQ chăm chỉ nhất thế giới, VN sẽ học theo TQ để trở thành nền kinh tế số 1 Đông Nam Á

Giá bds VN vẫn ở mức thấp so với các nước cùng khu vực Asian như (Thái Lan, Philipin, Indo). Để mua 1 căn nhà ở Hà Nội thì người Việt phải nhịn ăn nhịn tiêu 17 năm. NHƯNG để mua 1 bds tại Manila thì người Philipin phải nhịn ăn nhịn tiêu 38 năm : tức là gấp hơn 2 lần người Hà Nội.

Tỉ lệ giá nhà/ thu nhập Hà Nội có 17, trong khi các nước kia trên 22 trở lên, Bangkok là 27, Jakarta là 23, Manila còn 38 , còn so với TQ thì đúng là hít khói toàn 40-50. Em nghĩ giá bds ở VN cũng còn khá thấp so với khu vực, nếu gói bơm tiền được kích hoạt thì tiềm năng x2,x3 trong 1-2 năm vẫn rất khả thi. Nếu so với các nước trong khu vực (không tính mấy nước quá nhiều đất như Lào hoặc quá bé như Sing) thì số đất người VN đang có chỉ bằng 1/2 người Thái Lan; 1/3 người Malaysia : 1/4 người Campuchia) vậy giá đất VN vẫn còn rẻ so với các nước kia. Mật độ VN cao gấp 5 lần thế giới tức là trung bình người Việt chỉ có diện tích đất bằng 20% của nhân loại.

Số đất mà người dân VN có trên đầu người chỉ bằng 50% dân trung quốc và bằng 10% dân Mỹ và bằng 1% dân Úc. và bằng 17% trung bình của người dân các nước G7 và bằng 22% trung bình các nước G20. vậy ko phải thiếu đất thì là gì?

Thiếu thì phải sống chật, phải tăng giá.

ở các nước tư bản người ta có thể mua nhà trước năm 30 tuổi, nhưng đó là mua trả góp, trả dần trong 30 năm. Thế nhưng không phải phần lớn nhân dân đều mua được nhà nhé, ở mấy nước như Đức và Thụy Sĩ tỉ lệ thuê nhà đến 60% dân số. Tỷ lệ có nhà ở VN (không phải đi thuê nhà) vẫn đang cao nhất thế giới.

Mỗi khi BĐS sắp tăng giá lại có đề xuất của chính phủ, của bộ ngành về đánh thuế BĐS nhằm "chấn an dư luận" và để dân hạn chế đầu cơ bds, việc này đã có từ hàng chục năm trước.

Dự đến 2050 vẫn sẽ nghiên cứu tiếp, sẽ có thêm nhiều đề xuất của các bộ ngành, thêm nhiều chỉ thị của Thủ tướng chính phủ, thêm nhiều Nghị quyết của Trung Ương ... nhưng mãi vẫn sẽ chưa đánh thuế (TQ vẫn chưa đánh thuế đầu cơ BDS thì VN đại gì cầm đèn chạy trước ô tô)

Chỉ khi nào VN có chế độ tư bản dân chủ như Âu Mỹ thì khi đó mới có chuyện đánh thuế bds ở mức cao như Tây nhé. còn Đảng lãnh đạo thì việc đánh thuế đất hàng năm, thuế giao dịch bds cũng chỉ ở mức thấp tượng trưng đủ để hạ nhiệt dư luận mà thôi.

Trong vòng 10 năm gần đây: giai đoạn 2011-2020, tốc độ tăng cung tiền của Việt Nam trung bình gần 16%/năm : Trong khi đó tăng trưởng GDP thực trung bình giai đoạn này chỉ là 6%/năm, còn tăng trưởng GDP + tỷ lệ lạm phát trung bình chỉ là 11,4%/năm.

Tức là trong vòng 10 năm qua: ai gửi ngân hàng với lãi suất < 11,4% thì coi như tiền bốc hơi, còn ai vay tiền với lãi suất < 16% thì coi như ko phải trả lãi (vì đồng tiền mất giá hàng ngày)

Xét trong khoảng thời gian 20 năm:

Cung tiền M2 năm 2000: 222,882 tỷ VND

Cung tiền M2 12/2021 : 13,402,097 tỷ VND

Tính trung bình thì lượng cung tiền tăng khoảng 23%/ năm trong 20 năm, sau 20 năm cung tiền tăng 60 lần.

Vì lý do này và nhiều lý do khác nên BĐS cũng tăng giá không kém.

Một mảnh đất năm 2001 có giá 100 triệu thì năm 2021 có giá khoảng 6 tỷ (tăng 60 lần). Năm 2041 mảnh đất đó có thể sẽ tăng giá 60 lần thành 360 tỷ.

Tiền in thêm được, chứ đất có để thêm được đâu.

Tiền bơm ra mà không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x3 x5 dân càng khóc thét.

Tình hình thế giới ngắn hạn hiện tại đang ảnh hưởng ít nhiều tới trong nước đặc biệt là thị trường BĐS, chứng khoán, tài chính. Đó là cơ hội chứ k phải là khó khăn.

Vận nước đang lên, dòng tiền FDI càng đổ mạnh về trong tương lai sau khi cơ sở hạ tầng được nâng cấp. VN giờ sẽ là thiên đường của đầu tư, thiên đường của nhân lực phát triển.!

Bài 14

Bất động sản tăng giá chính là tạo nên Nguồn Lực và Động Lực để phát triển đất nước

(Bài này gồm 02 chương): chương 1: Động Lực
; chương 2 :Nguồn Lực.

----- Chương 1- ĐỘNG LỰC để Phát Triển Đất Nước

Vì sao nhà nước Việt Nam chưa đánh thuế tài sản đối với bất động sản như nhiều nước và chưa siết chặt đối với BĐS ? Có hai lý do chính. Một là nguồn thu từ thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê BĐS vẫn là nguồn thu lớn của ngân sách nhà nước hiện nay, khi mà ngân sách nhà nước thiếu trước hụt sau. Hai là chính các nhóm lợi ích và các công ty sân sau, cán bộ, người thân cán bộ là những người đang sở hữu nhiều BĐS và đầu tư BĐS. Đã từng có đề xuất đánh thuế tài sản cho BĐS nhưng rồi cũng chỉ là đề xuất. Nếu không bị đánh thuế, trong những năm tới giá nhà đất sẽ tiếp tục tăng. Đầu tư BĐS vẫn ok.

Khi giá đất tăng thì các nguồn lực trong xã hội tiếp tục được đổ vào BĐS. Tập đoàn Hòa Phát, cà phê Trung Nguyên, nước Tân Hiệp Phát ...là những ví dụ về doanh nghiệp lấn qua BĐS. Đối với cá nhân, nhiều người cũng đang và tiếp tục chuyển sang đầu tư, môi giới...

Tuy vậy, giá nhà đất ngày càng tăng có nhiều hệ lụy. Đó là lúc nhiều quả núi cánh rừng vùng biển mất đi nhường chỗ cho nhà ở, đường xá, khu du lịch mọc lên. Cơ hội sở hữu nhà đất của người thu nhập thấp càng xa vời. Giá thuê nhà ở, mặt bằng, nhà xưởng...của người dân và doanh nghiệp ngày càng tăng, kéo theo chi phí hàng hóa tăng cao và rủi ro kinh doanh lớn nếu thu không đủ hoặc khi có biến động. Đợt dịch vừa rồi là ví dụ. Các tranh chấp nhà đất, gia đình tranh chấp vì đất đai, cưỡng chế thu hồi đất...cũng gia tăng.

Nhưng có một hệ quả âm thầm nhưng tác động không nhỏ đó là những người làm những công việc cơ bản trong xã hội, làm công ăn lương, làm ra các sản phẩm...sẽ khó sống hơn và ít được coi trọng hơn, khi mà lương, thu nhập của họ không tăng. Những câu chuyện như 5 năm trước ba mẹ bán đất cho con đi học, 5 năm sau con ra làm lương 5 tr, lô đất trước kia giờ giá tăng 10 lần. Hay đi học đi làm cả năm trời không bằng thằng bạn ở nhà buôn một lô

đất...chính là phản ánh tình trạng như vậy. Khi xã hội đánh giá con người và vấn đề bằng tiền bạc và kiếm tiền. Khi những bác sĩ, kỹ sư, công nhân,...sống chật vật với nghề là lúc họ không còn chú tâm với nghề hoặc chuyển sang nghề khác kiếm tiền nhanh hơn, thậm chí bất chấp lương tâm để kiếm tiền. Trong khi đó là những nghề, những con người đó là cơ bản, là nền tảng và tạo ra giá trị cho xã hội.

Đó cũng là lúc cái móng của nền kinh tế, xã hội, con người không có sự chắc chắn, bất ổn định. Và khi đó phản ánh chính sách, vai trò của nhà nước của một quốc gia sẽ thể hiện như thế nào.

Vậy tại sao giá đất vẫn cứ tăng? Đây là vì nhu cầu bds? ai cũng muốn chỗ ở rộng rãi, đàng hoàng, đẹp. số ấy vẫn còn ít lắm. nên vẫn còn rất nhiều người thèm khát bds, thèm khát căn nhà đẹp như trong ciputra, Vinhomes , ecopark...

tiền? nn có bán cũng chả ai mua nếu không có ... tiền. bds rồi mà tiền gửi vẫn còn vài triệu tỉ. tiền trong nền kt vn còn nhiều lắm. năm 15 tỉ đô kiểu hối, vài chục tỉ FDI, vài tỉ thặng dư xnk... trong khi chưa sx được do chưa có công nghệ, chuỗi, cạnh tranh... thì tạm để vào bds đã vậy nên bds còn khỏe. và nn sẽ tiếp tục dùng bds như một công cụ điều tiết nền kinh tế. nn không dùng bds làm mỗi nhữ để hút tiền về thì thừa, mất giá, lạm phát, chảy máu.

ai nắm giữ nhiều đất nhất, ai nắm quyền chuyển đổi đất ruộng thành thổ cư để giá trị tăng 100 lần, ai nắm quyền quy hoạch làm đất có giá khủng, ai hạ lãi suất ngân hàng và bơm tiền để bds tăng giá, khi bds tăng giá thì ai có lợi nhất? Chính là Nhà Nước: đất tăng giá thì bán đất đi xây cầu đường, trường học, bệnh viện, đầu tư cơ sở hạ tầng mà không cần phải tăng thuế: còn 80% dân số là người nông dân có đất thì hưởng lợi nhờ ơn đảng ơn chính phủ, ngu đại bán sớm thì thiệt, kêu ca gì.

tỉ lệ người ko có nhà phải đi thuê nhà ở Âu Mỹ cao gấp nhiều lần VN , TQ, Nga ..(là các nước có cách mạng XHCN): ai cũng được chia nhà chia đất, con cháu đời sau được thừa kế từ cha mẹ ông bà nên ko phải đi thuê nhà hoặc nai lưng mua nhà mới.

chỉ có 1 bộ phận nhỏ cờ bạc , kinh doanh phá sản hoặc con cháu bất hiếu ko được thừa kế mới ko có nhà,

người Việt tử tế để lại nhà cho con cháu chứ ko dă man như người mỹ bán nhà để vào viện dưỡng lão sống, để rồi con cháu trắng tay phải trả góp hàng chục năm để mua nhà.

nếu cần vốn làm ăn thì có thể cầm cố đất đai để vay ngân hàng. Đất lên giá thì mới có nhiều vốn

thuốc chữa ung thư phải nhập từ âu mỹ giá vẫn thế, du học Úc vẫn 500tr/năm; xe Fortuner Nhật vẫn 1 tỉ 1 cái.. nếu đất ko tăng từ 1 tỉ lên 10 tỉ thì người nông dân sẽ ko dám dùng thuốc tốt chữa ung thư, ko thể cho con đi du học, và mãi mãi cả đời sẽ ko mua được chiếc oto.

Giá đất tăng chính là niềm hạnh phúc của 80% nhân dân VN, người nông dân nếu không nhờ bds tăng giá sẽ mãi không bao giờ đổi đời được. xin cảm ơn Đảng chính phủ vì 3 ơn huệ lớn nhất:

- 1- tịch thu đất địa chủ & tư sản chia đều cho nhân dân
- 2- tăng giá bds để người nông dân (chiếm 80% dân số VN) ai cũng có cơ hội trở thành tỉ phú
- 3- không đánh thuế thừa kế cao như Tư bản nên đất đai để dành cho con cháu vẫn còn nguyên giá trị

Tại sao giá BĐS Hà Nội đắt vậy mà vẫn có người mua? Là vì người ta có tiền để mua. Hiểu chưa? Tiền in ra nhiều mà không có BĐS làm công cụ hấp thụ lạm phát thì giá bất phổ tăng nhanh hơn nhiều : nhân dân càng khổ hơn. Tỷ lệ sở hữu nhà ở Việt Nam vẫn thuộc hàng cao nhất thế giới.

Tăng giá đất còn làm thúc đẩy sự Phát triển của đất nước:

1-ở chế độ tư bản dân chủ : phiếu bầu của dân nghèo quan trọng hơn người giàu, nên phải có chính sách có lợi cho người đi mua nhà/ thuê nhà nếu ko chính phủ mất ghế.

2-còn Trung quốc và VN thì chính quyền nắm giữ nguồn cung và quyết định giá cả bds. Đất càng tăng giá thì dân nghèo càng bị bóc lột tàn nhẫn nhưng nhà nước càng giàu mạnh.

** Đất nước mà nguồn thu của quốc gia được lấy từ Máu Xương của dân nghèo sẽ Mạnh Mẽ hơn đất nước mà nguồn thu lấy từ tiền thuế của người giàu.

*** Tầng đáy của xã hội bị chà đạp khốn khổ nhất để giành quyền mưu sinh, quyền được có nhà có đất thì sẽ tạo nên "Động Lực Xã Hội", chính quyền có hàng triệu sinh mạng sẵn sàng chấp nhận kiếp Trâu Ngựa để sinh tồn, như vậy Quốc Gia mới phát triển, (chứ ko như bọn Tây: dân thất nghiệp cũng được ăn trợ cấp, được nhà nước cho tiền thuê nhà, được vay mua nhà giá rẻ.. thì việc gì phải cố gắng) => Đây chính là "ĐỘNG LỰC để Phát Triển Đất Nước"

----- Chương 2- NGUỒN LỰC để Phát Triển Đất Nước

khi đã có "Động Lực" rồi thì cái chúng ta cần để phát triển đất nước chính là phải Nâng Cao "Nguồn Lực"

Nếu coi tài nguyên, khoáng sản, vị trí địa lý là những Nguồn Lực cố định, bất di bất dịch: Không thể thay đổi nâng cấp được. Vậy phải nâng cao nguồn lực nào?

đó chính là "Dân Số"

Việc "lên án Dân Số giảm do giá BĐS tăng cao" là 1 Sai Lầm:

Âu Mỹ phát triển trước VN và TQ cả trăm năm: giáo dục & y tế cho trẻ em miễn phí, giá bds rẻ và được trả góp nhiều năm: vậy sao đẻ ít thế?

nước nào càng phát triển càng trợ cấp nhiều cho giáo dục giá nhà càng rẻ so với thu nhập thì càng đẻ ít?

vậy việc đẻ ít ko phải là vì chi phí bds và giáo dục mà là vì tâm lý lười nhác, muốn hưởng thụ của con người.

Bên Âu Mỹ thuế thừa kế cao: đến 30-45% gia tài: vậy nên bố mẹ thay vì để tài sản cho con cái thì sẽ bán đi để vào trại dưỡng lão sống, hoặc ăn chơi vui hưởng tuổi già:

Điều này kích thích tiêu dùng, giúp tăng GDP nhưng tạo nên 1 thế hệ con cái càng ngày càng không gắn kết trách nhiệm với cha mẹ.

Vai trò của con cái khi tuổi già không còn là chỗ dựa nữa vì ai cũng có lương hưu, có tài sản.

Không thấy tác dụng của việc có nhiều con thì sẽ ko bị áp lực phải sinh nhiều con: vì ai chẳng muốn hưởng thụ.

càng có học vấn cao thì nhu cầu hưởng thụ càng tăng lên: cần đi chơi, đi bar, ăn tiệm, du lịch .. thay vì ở nhà thay tã bỉm

Nhìn lại lịch sử của loài người chúng ta sẽ thấy:

-ở xã hội CŨ, của cải từ con cái chảy sang bố mẹ, còn ở xã hội HIỆN ĐẠI của cải từ bố mẹ chảy sang con cái.

-Lý do là vì ở xã hội CŨ nền kinh tế nông nghiệp là chủ đạo nên nhà càng đông người càng có thu nhập cao. Trẻ trên 10 tuổi đã có thể ra đồng phụ giúp bố mẹ. Trẻ 10 tuổi đã có thể trông em, làm việc vặt. Bố mẹ già thì cần có con cái chăm sóc. Vì vậy đẻ nhiều thì có Lợi.

-Ở xã hội hiện đại việc nuôi dạy con cái từ lúc nó được sinh ra đến lúc nó tự kiếm được cơm ăn việc làm rất tốn kém, trong quá trình nuôi lớn con cái cũng ko đóng góp được gì vào kinh tế gia đình; đối với cha mẹ khi về già con cái cũng ko có ích lợi gì nhiều (ngoài lý do tinh thần) ... Vì vậy đẻ nhiều KHÔNG có Lợi.

*Loài người là 1 sinh vật bậc cao: nên sinh đẻ sẽ là 1 lựa chọn dựa trên nhu cầu của bản thân: khi nào con người thấy cần đẻ thì mới đẻ (khác với các sinh vật bậc thấp ko thể nạo thai hoặc đeo bcs). Đẻ ít sướng hơn đẻ nhiều thì việc gì phải đẻ nhiều để phải vất vả nuôi trẻ con giúp cho xã hội.

** Do vậy muốn tăng tỉ lệ sinh đẻ thì cần phải cho con người thấy TÁC DỤNG của việc có nhiều con.

*** Chính phủ Cộng Sản sẽ làm được điều này bằng 03 biện pháp sau:

1- phá nát quỹ hưu trí (bằng cách áp dụng mức lương hưu bất cân xứng : những thành phần như công an quân đội cán bộ: đóng ít hưởng nhiều: dần dần quỹ hưu trí sẽ cạn) , nếu làm mất giá lương hưu thì về già ai cũng có thể chết đói nếu chỉ sống nhờ hưu trí: khi vậy sẽ cần có con cái để nương tựa.

2- chế áp hệ thống y tế: đảm bảo tỉ lệ bác sỹ & y tá trên dân số cực thấp (bằng cách tăng điểm đầu vào ngành y, hạn chế số lượng đào tạo bsy, trả lương thấp cho y tá, điều dưỡng) khi đó y tế sẽ quá tải: bố mẹ sẽ cần đẻ nhiều con để khi vào viện sẽ có người nhà đi theo chăm sóc:

3-áp dụng thời hạn sử dụng bds là 50-70 năm: vì tuổi thọ con người ngày càng cao nên càng ngày sẽ càng có nhiều người chưa chết mà đã mất nhà: phải sống dựa vào con cái.

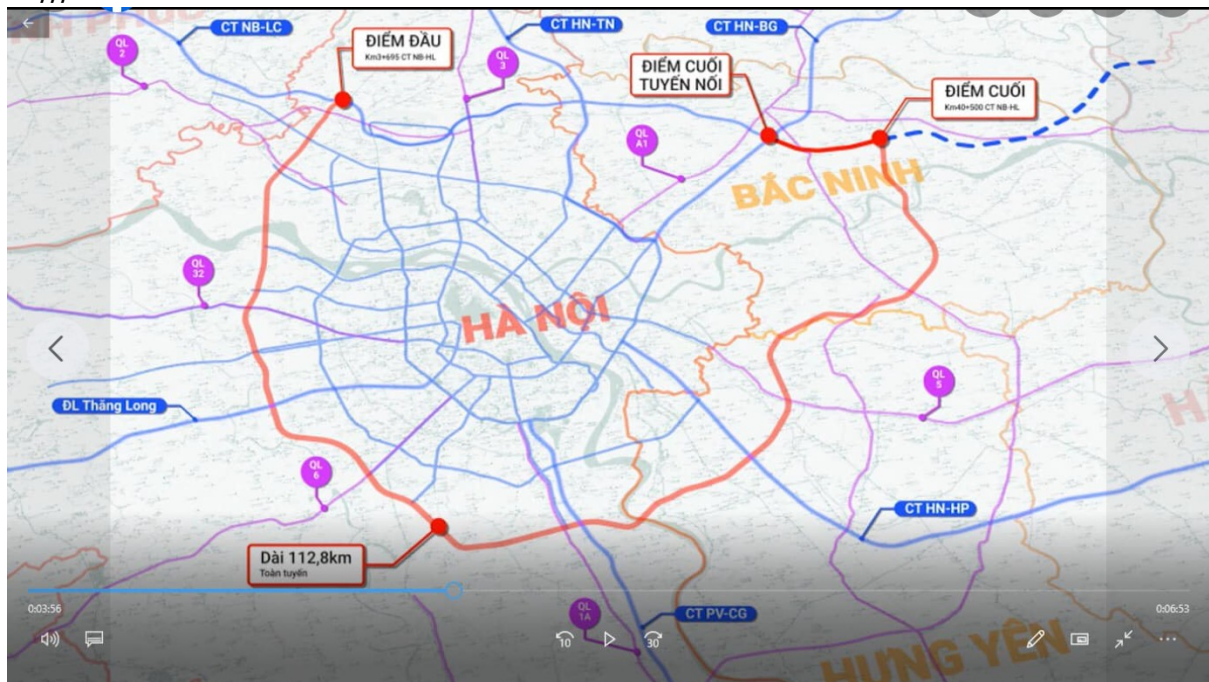
Ai mà ít con hoặc con nghèo thì khi mất nhà phải vào trại xã hội ăn cơm bố thí khổ như chó: khi đó sẽ cần đẻ nhiều con để cùng nhau nuôi bố mẹ lúc về già , đứa này dốt thì còn đứa kia giỏi gánh đỡ.

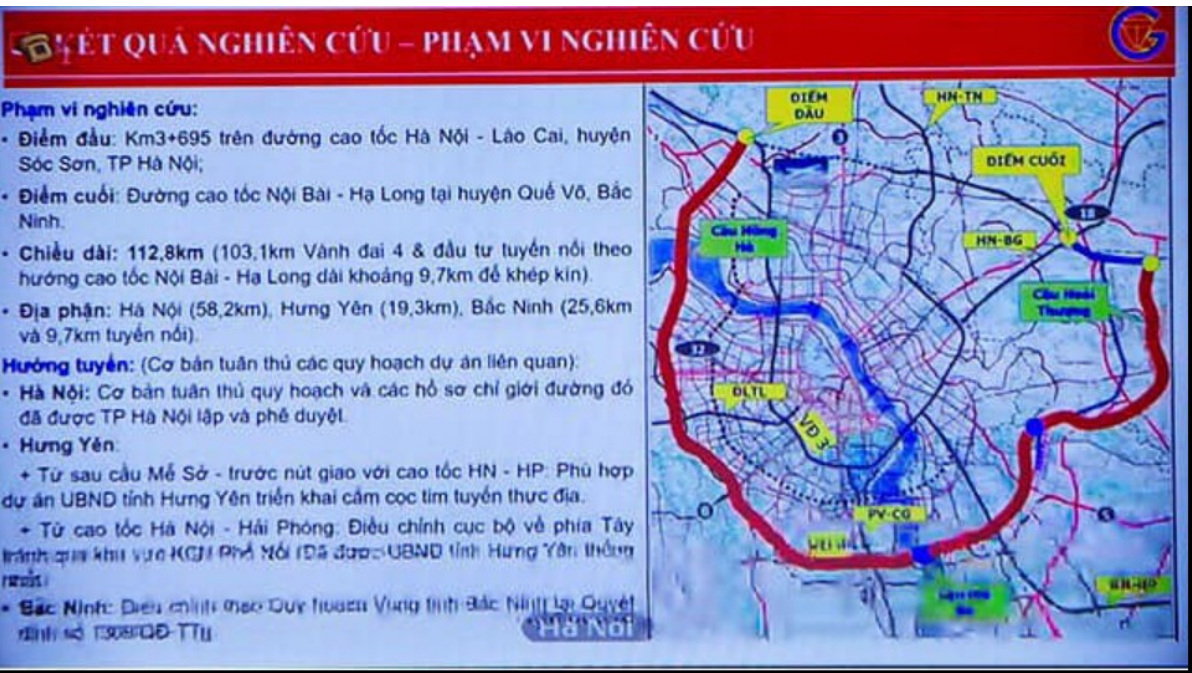
cách 1 & 2 thì Việt Nam và TQ đã áp dụng

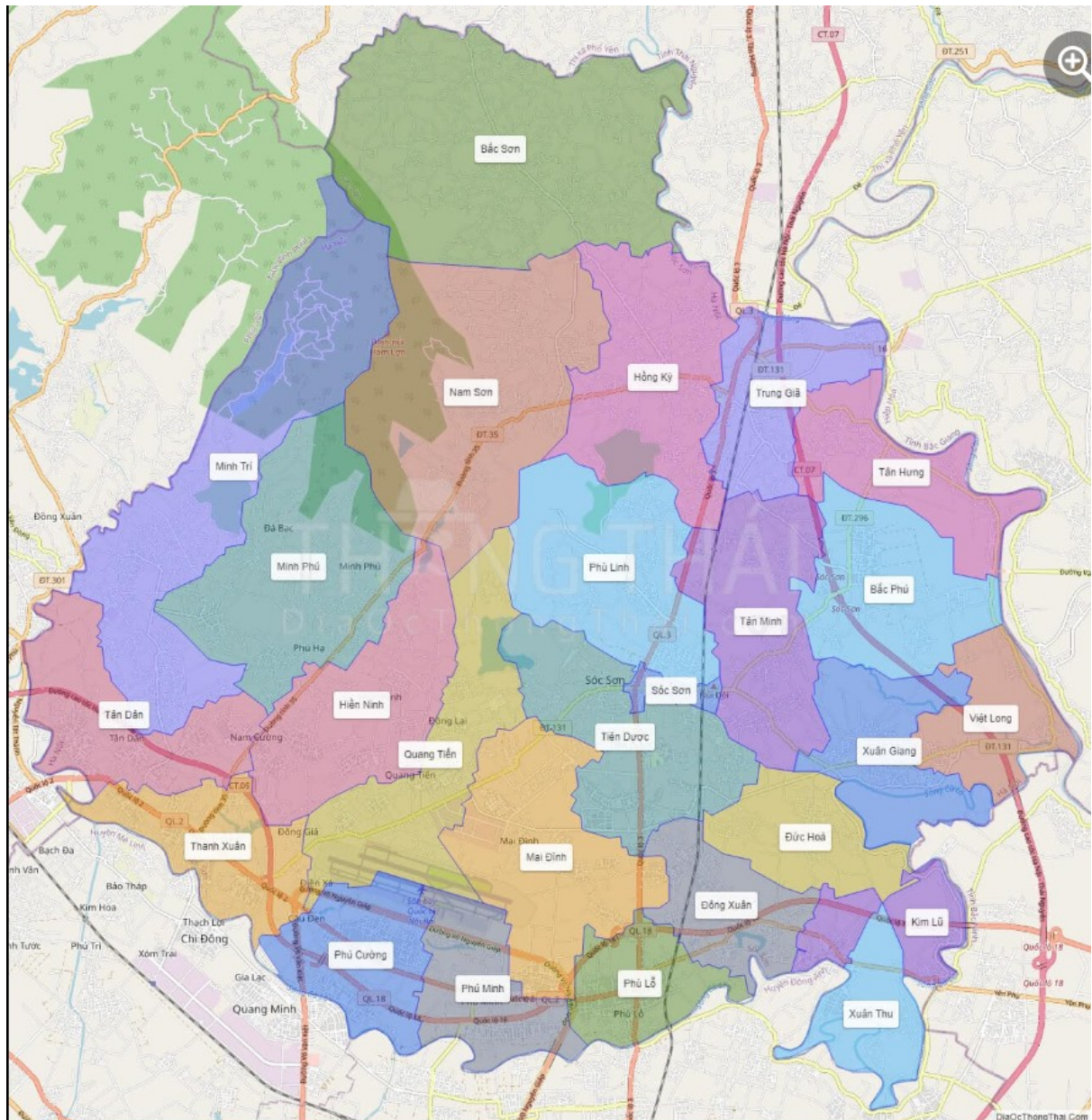
còn cách 3 thì TQ đã làm và VN cũng sẽ học theo trong tương lai.

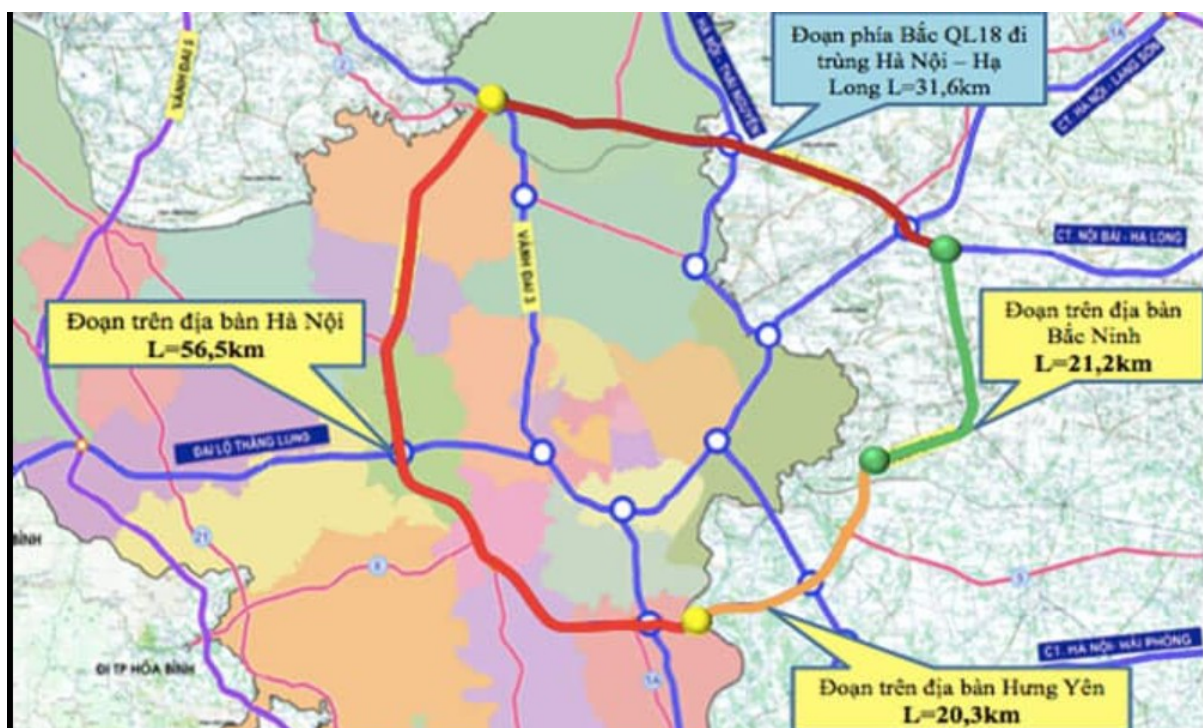
Dưới sự lãnh đạo tài tình của Đảng: Giá BĐS sẽ tiếp tục tăng để kích thích gia tăng dân số với mức sinh ngày càng bỏ xa các nước tư bản âu mỹ nhằm tạo nên Nguồn Lực phát triển đất nước.

---///----







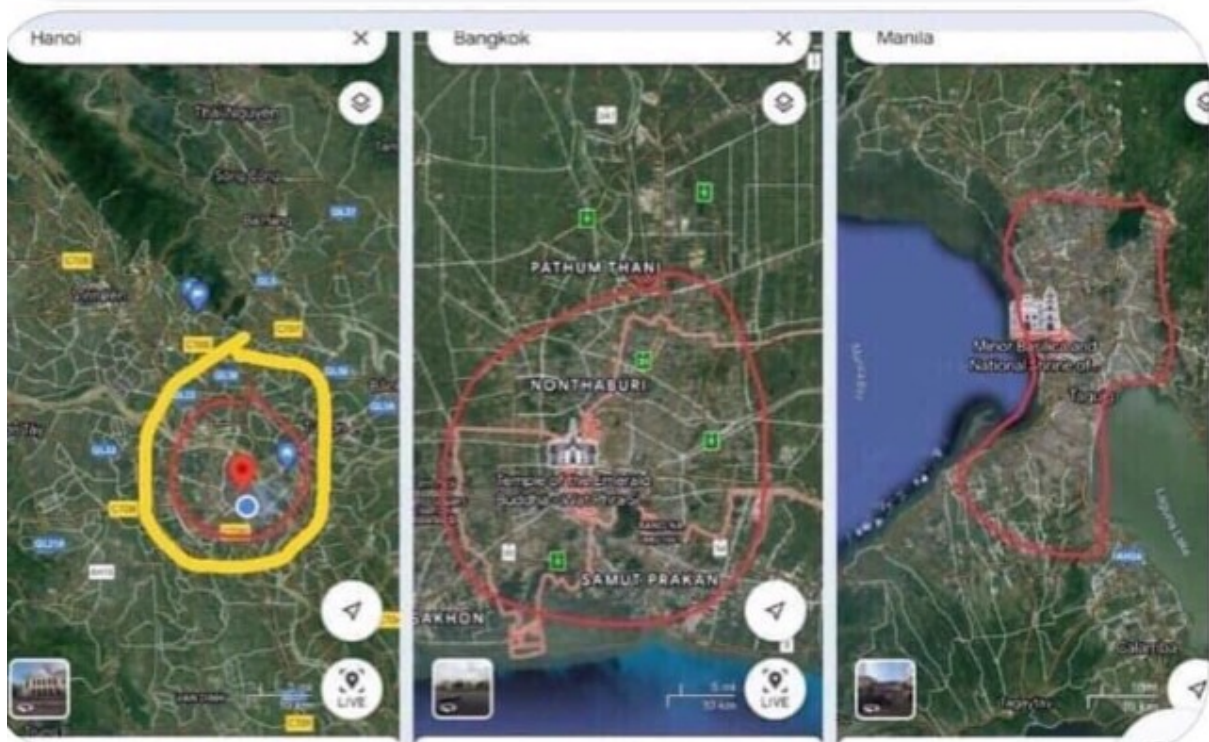


DỰ KIẾN TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI TUYẾN ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 4 - VÙNG THỦ ĐÔ

Nội dung công việc	Bắt đầu	Hoàn thành	Thời gian thực hiện
Quyết định chủ trương đầu tư		Tháng 5/2022	
Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi các dự án thành phần	Tháng 6/2022	Tháng 1/2023	8 tháng
Nhóm các dự án thành phần thực hiện công tác giải phóng mặt bằng	Tháng 1/2023	Tháng 12/2024	2 năm
Nhóm các dự án thành phần thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống đường đô thị	Tháng 1/2023	Năm 2026	4 năm
Dự án thành phần 2: đầu tư cao tốc theo hình thức PPP	Tháng 1/2023	Tháng 12/2027	5 năm

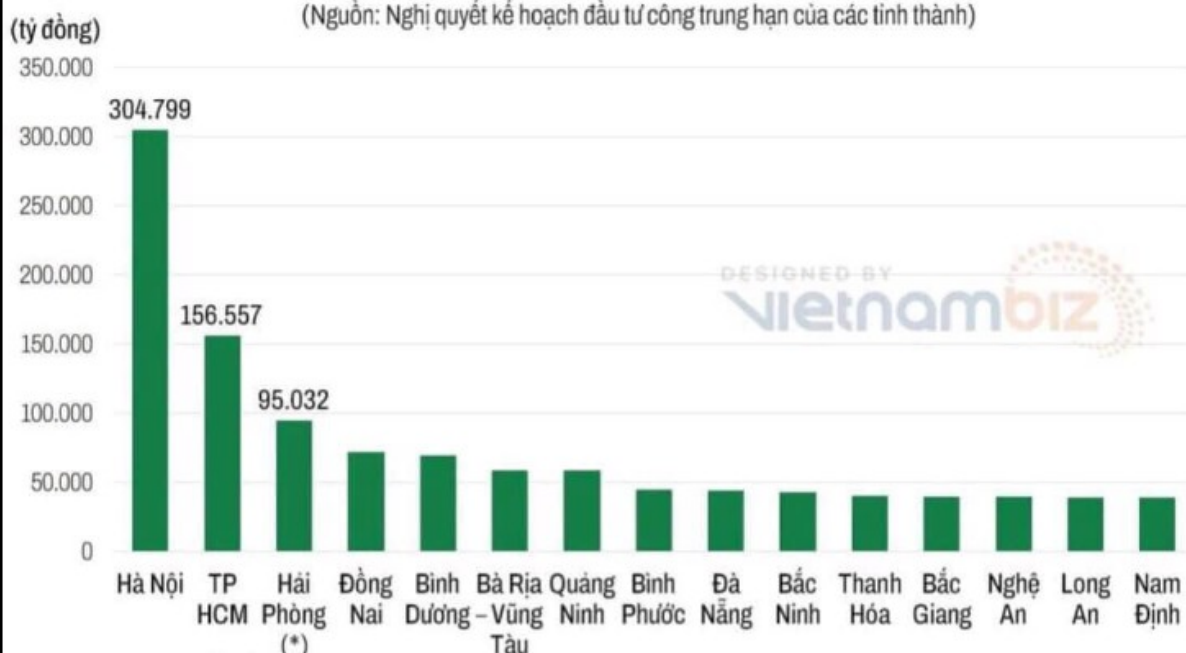
Lucy Nguyen

nhìn trên GoogleMap cùng 1 tỉ lệ thì sẽ thấy bán kính đô thị của HN chỉ bằng 1/3 bán kính đô thị của Bangkok và Manila hiện nay. Vì vậy bds hà nội vẫn luôn có cơ hội tăng giá bền vững vì tiềm năng phát triển tương lai HN sẽ mở rộng bán kính gấp 3 lần bằng với Bangkok, Manila bây giờ (vành đai 4 là màu vàng còn bán kính đô thị hiện tại là màu Đỏ)



CÁC TỈNH THÀNH CÓ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ CÔNG CAO NHẤT GIAI ĐOẠN 2021-2025

(Nguồn: Nghị quyết kế hoạch đầu tư công trung hạn của các tỉnh thành)



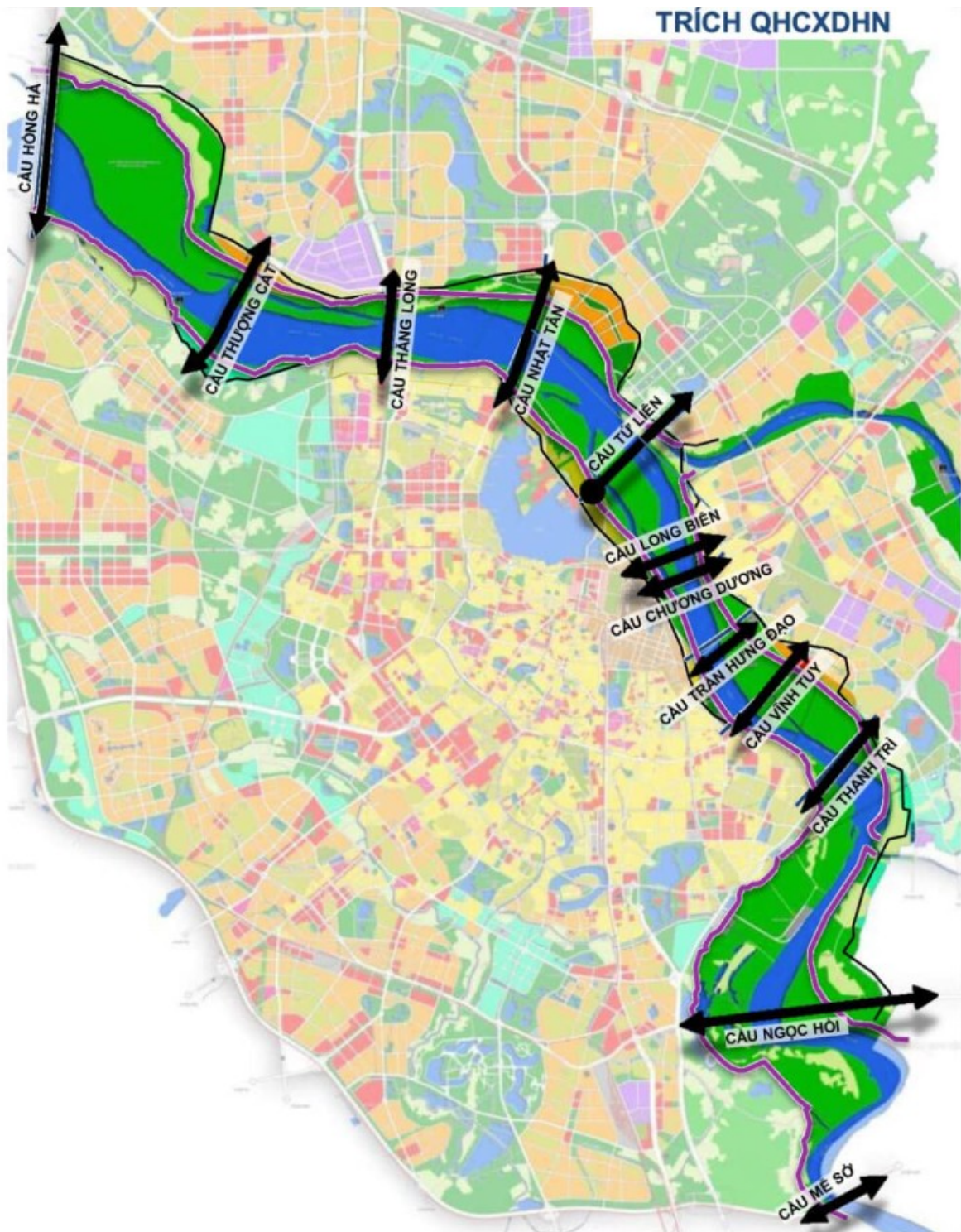
(*) Báo Hải Phòng dẫn số liệu từ Sở KHĐT

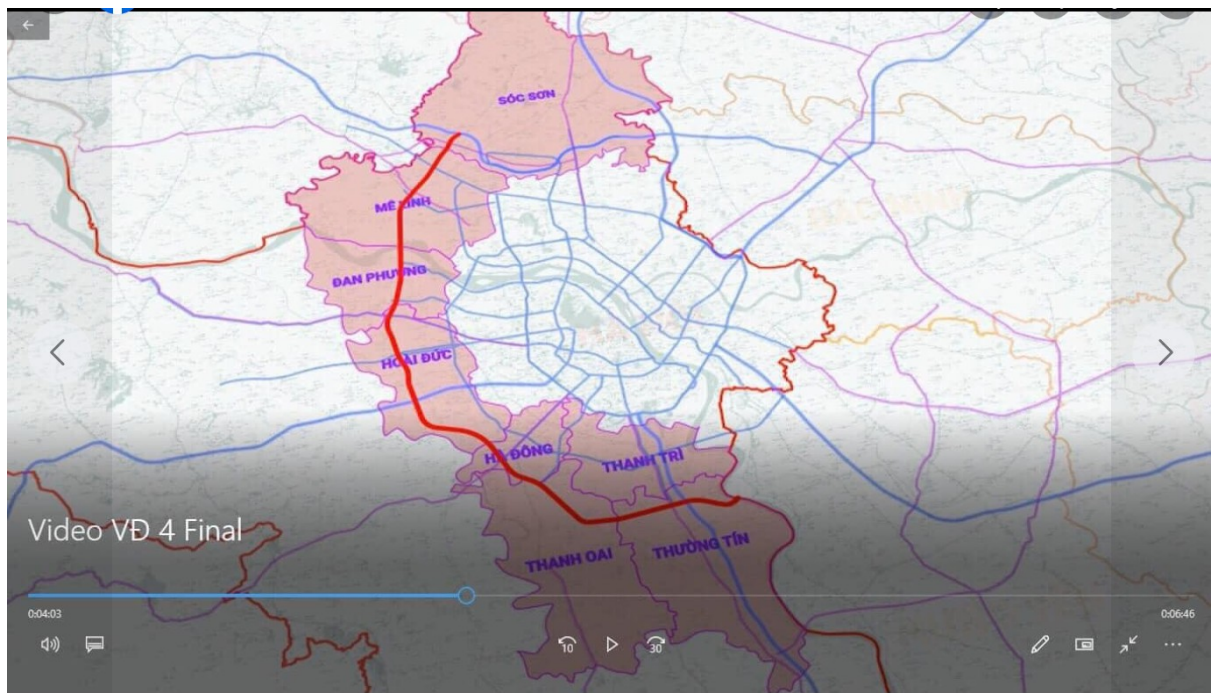
Sự ưu ái thể hiện qua tỉ lệ và số tiền đầu tư công :
Hà Nội được đầu tư công gấp 2 lần HCM và gấp 5-10 lần các tỉnh khác:

Giai đoạn 2021-2025, Hà Nội dẫn đầu cả nước với kế hoạch đầu tư công trung hạn là khoảng 304.799 tỷ đồng, vượt xa tất cả các tỉnh thành còn lại. Đứng thứ hai là TP HCM với 156.557 tỷ đồng (trong đó nguồn vốn ngân sách địa phương là 142.557 tỷ, ngân sách Nhà nước là 14.000 tỷ).

<https://vietnammoi.vn/cac-tinh-thanh-rot-tien-nhieu-nhat-vao-co-so-ha-tang-giai-doan-2021-2025-2022020721154409.htm>







TỔNG QUAN QUY HOẠCH PHÂN KHU SÔNG HỒNG



Diện tích
11.000 ha



Dân số
280.000- 320.000 người



Địa bàn
13 quận, huyện



INFOGRAPHIC

Zing

Đạt 3 tiêu chuẩn này thì nên nhập vào (cập nhật ngày 08/04):

1- có sổ đỏ sổ hồng , có thổ cư , nằm trọn vẹn trong quy hoạch ONT, ODT: chuyển nhượng được hợp pháp : đứng tên chính chủ người mua : (không mua đất tranh chấp, dính quy hoạch, vướng pháp lý ko sang tên được sổ...)

2- lấy Tháp Rùa làm tâm: đối với đất thổ cư (xe 7 chỗ vào tận đất) thì cùng bán kính với tháp rùa (đường chim bay) : chỗ nào rẻ nhất : thì sẽ tăng nhanh nhất, bền vững nhất, an toàn nhất

3- chỉ mua BĐS hà nội : không nên mua BĐS ở quê ở Tỉnh

ở các nước khác thì bán kính 15-20km
với trung tâm giá bds chỉ gấp 2-3 lần
bán kính 30-35km.

còn việt nam bây giờ bán kính
15-20km đang đắt gấp 4-10 lần bán
kính 30-35km.

vậy nên đất rẻ vùng ven vđ4 sẽ tăng
cao nhiều lần nữa.

Bên ngoài VĐ4 thì nên mua đất thổ cư
giá rẻ của dân.

Bên Trong VĐ4 thì nên mua đất khu đô
thị quy hoạch 1:500 đạt chuẩn

cứ khảo giá nhiều môi giới, nhiều chủ nhà , nhiều thợ săn đất: đâu rẻ nhất thì mua.

Trước khi mua check kỹ với cán bộ địa chính xã hoặc cán bộ TNMT huyện mấy câu hỏi sau là ok:

1- lô đất đó có tranh chấp, chồng lấn. dính quy hoạch gì không,

2-có chuyển nhượng hợp pháp cho người mua được không, thời gian chuyển nhượng hết bao lâu?

3- Sau khi chuyển nhượng thì có phải nâng hạ hạn mức thổ cư không? nếu phải điều chỉnh thì sổ mới đứng tên người mua sẽ có bao nhiêu m2 thổ cư, bao nhiêu m2 cây lâu năm?

4-Sau khi mua thì có tách sổ hợp pháp được không? Nếu phải tách sổ thì hết bao lâu?

Bài 15 (PHẦN 1)

2022 NÊN MUA BĐS Ở ĐÂU?

Phần 1: (cập nhật ngày 27/03/2022)

----/----

Muốn đầu tư an toàn thì phải phân tích và nhìn nhận được mình đang ở giai đoạn nào, ở chu kỳ bds nào.

đầu năm 2020 em đã đăng bài dự báo BĐS sẽ tăng khủng do đại dịch, ai có đất thì nên giữ, ai có tiền thì nên mua bds : ở đâu cũng ok.

NHƯNG giờ thì khác: ở chu kỳ này bds vẫn sẽ tăng nhưng bất ổn: ai đầu tư bds có tính thanh khoản thấp thì sẽ rủi ro đu đỉnh do mất thanh khoản: vậy nên các cụ đừng nên ôm đất quê đất tỉnh: em cũng đã và đang bán bds ở tỉnh để dồn về Vành đai 4 Hà Nội.

Em thì ko chơi kiểu đón sóng vì quá nhiều rủi ro, mà em chơi kiểu phân tích kinh tế so sánh giữa các quốc gia:

ví dụ Việt Nam và Thái Lan, Philipin: quy mô GDP , thu nhập đầu người của VN và Philipin same same nhau, còn Thái thì cao hơn.

TUY NHIÊN :

so sánh bds ở quê ở tỉnh với Hà Nội , Bangkok, Manila thì thấy 3 vấn đề:

1- bds HN đang rẻ hơn Bangkok và Manila

2- bds ở quê ở tỉnh của VN lại đắt gấp 2 -3 lần bds ở quê ở tỉnh bên Thái Lan và Philipin

3- bds du lịch ở VN đang đắt hơn nhiều bds du lịch ở Phuket, Huahin, Pattaya (là những nơi phát triển du lịch trước VN hàng chục năm : có đông du khách hơn và được hoạt động mại dâm tự do: tạo nguồn thu lớn hơn VN)

Vậy nên có thể Kết Luận: đất quê đất tỉnh, bds du lịch ở VN đã tăng giá quá cao trong thời gian vừa qua: quá bất hợp lý. còn BĐS Hà Nội vẫn chưa tăng cao: nên BĐS Hà Nội có cơ hội tăng thêm nhiều lần nữa.

BDS Hà Nội: tăng giá nhờ hạ tầng và nhu cầu của nhân dân: chứ ko phải sóng ảo do đội nào đánh cả.

Vì vậy: Em chỉ khuyên mọi người nên mua đất HN cách tháp rùa < 60 phút di chuyển:

đấy mới là những chỗ có khả năng thanh khoản cao, có tiềm năng tăng giá ổn định: không sợ bong bóng: vì đó là loại đất "ở được"

người quê lên HN lập nghiệp sẽ cần loại đất này.

(nếu thời gian di chuyển >60phut thì họ sẽ thuê nhà hoặc mua chung cư nội đô chứ ko mua đất)

kinh nghiệm ở 50 thành phố lớn nhất trên thế giới đều đã chứng minh như vậy.

Trong hành lang 10 km dọc theo Vành đai 4 cách Tháp Rùa 60 phút (là vùng khoanh mầu Đỏ trong hình đính kèm bài) vẫn còn nhiều mảnh đất giá dưới 1 tỉ nhé, nhiều tiền thì mua đất KĐT, ít tiền thì mua đất sổ đỏ của dân, (còn hơn gửi ngân hàng hoặc may rủi mua đất quê đất tỉnh: ko biết có thanh khoản được hay ko).

cùng bán kính với tháp rùa , cùng thuộc địa phận HN: chỗ nào giá rẻ nhất thì sẽ có tiềm năng tăng giá nhanh nhất (nên mua bds mà oto có thể đi vào đất: vì thời đại xe máy đã kết thúc: giờ là thời đại oto)

BDS ở chu kỳ này (2022-2024) chỉ tăng giá ổn định nhờ 02 lý do:

1- hạ tầng được xây mới nhờ đầu tư công

2- dòng người nhập cư từ tỉnh khác về có nhu cầu mua đất thủ đô để sinh sống.

vì vậy bds ven vành đai 4 cách tháp rùa 60 phút di chuyển sẽ là lựa chọn đầu tư an toàn nhất.

* vì bds chưa đạt đỉnh: gói kích thích kinh tế cần tối thiểu 02 năm để hấp thụ: lãi suất trong 2 năm mà tăng là doanh nghiệp chết trước: vậy nên bds còn tăng nhưng đi kèm theo đó là rủi ro thanh khoản do sự bản chất của sự tăng giá bds ở chu kỳ này là nhờ Bơm Tiền nên sẽ không bền vững

*nếu theo quan điểm giá tăng cao nhất, nhanh nhất là tăng ảo và tiềm ẩn rủi ro nhiều nhất: thì cứ so giá bds ở các địa phương từ năm 2011 (là điểm đáy

của BĐS chu kỳ trước) với giá BĐS tại thời điểm bây giờ: địa phương nào tăng ít nhất thì sẽ an toàn ít khả năng vỡ bong bóng nhất (không tính bds ở ngõ ngách vì bây giờ là thời đại oto, ko phải thời đại xe máy như 10 năm trước)

*vì HN là thủ đô, vì HCM sắp chìm sâu dưới nước biển nên HN tuy đóng góp ngân sách ít hơn nhưng được đầu tư công gấp 2 lần HCM:

Giai đoạn 2021-2025, Hà Nội dẫn đầu cả nước với kế hoạch đầu tư công trung hạn là khoảng 304.799 tỷ đồng, vượt xa tất cả các tỉnh thành còn lại. Đứng thứ hai là TP HCM với 156.557 tỷ đồng (trong đó nguồn vốn ngân sách địa phương là 142.557 tỷ, ngân sách Nhà nước là 14.000 tỷ).

<https://vietnammoi.vn/cac-tinh-thanh-rot-tien-nhieu-nhat...>

*** các nội dung Cập Nhật Bổ Sung sau bài viết: (A, B, C, D, E): như sau:

----//----

A *** CHU KỲ của BẤT ĐỘNG SẢN 2022-2024 gồm mấy GIAI ĐOẠN , Giờ ĐANG Ở GIAI ĐOẠN NÀO:

*chu kỳ khép kín của BĐS luôn lặp đi lặp lại; đỉnh của chu kỳ sau sẽ CAO hơn đỉnh của chu kỳ trước (nhiều trường hợp Đỉnh của chu kỳ trước sẽ là Đáy của chu kỳ Sau)

Chu kỳ BĐS có 07 giai đoạn:

Gđ1- Bơm tiền đầu tư công ; (hoặc là cấp vốn cho quả đấm thép, tập đoàn kinh tế nhà nước, cấp vốn cho chính quyền địa phương xây dựng cơ sở hạ tầng...)

Gđ2- Giai cấp lãnh đạo & các doanh nghiệp sân sau kiếm lợi khổng lồ nhờ ăn bớt từ tiền đầu tư công của nhà nước: số tiền đó sẽ dùng để mua bds

Gđ3- Giá nhà đất tăng khổng lồ do Tiền nhiều làm Cầu tăng (Cầu tăng nhờ "tiền Thật")

Gđ4- dân thấy bds tăng cao nên bị hội chứng FOMO : đua nhau cầm nhà vay nợ đầu tư bds (Cầu tăng nhờ "tiền Vay")

Gđ5- cá mập, tư bản đồ thoát hàng

Gđ6- ngân hàng nhà nước kiểm soát bằng các chế tài như: tăng tỉ lệ dự trữ bắt buộc ; hạn chế room cho vay dài hạn ; tăng trần lãi suất ; phát hành trái phiếu chính phủ kỳ hạn dài với mức lãi suất cao. Sau đó hệ quả là các ngân hàng thương mại cũng sẽ đồng loạt tăng lãi suất cho vay và lãi suất huy động.

Gđ7- BĐS đóng băng: cá mập thoát được hàng thì yên tâm hưởng lãi còn dân thì ôm nợ.

-Đầu năm 2022 là giai đoạn bơm tiền giải ngân đầu tư công: nên thời điểm này sẽ là chân sóng : là giai đoạn đầu của chu kỳ BĐS (2022-2024) này.

- chu kỳ trước đây: (2012-2021): BĐS phục hồi nhờ tăng trưởng kinh tế. (nếu so sánh GDP 2021 và 2011 thì sẽ rõ)

còn bây giờ đã sang chu kỳ mới: Chu kỳ (2022-2024): BĐS tăng giá do Bơm Tiền.

(Đỉnh của chu kỳ 2012-2021 sẽ là Đáy của chu kỳ 2022-2024)

-chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền) rất giống với chu kỳ 2008-2011 : đều là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

vì thời điểm bắt đầu của 2 chu kỳ này là đỉnh của 2 cơn sốt bds của 2 chu kỳ tăng trước đó: (là cơn sốt đất 2020-2022 và cơn sốt đất 2006-2008) : đáng lẽ sau các cơn sốt đất thì thị trường phải tạm lắng xuống để chờ tích lũy. nhưng không: nhờ có sự can thiệp của nhà nước bằng cách "bơm tiền" nên sẽ lại tạo 1 cơn sốt mới với đỉnh giá bds cao hơn cơn sốt liền kề trước đó.

năm 2008 nhà nước bơm tiền cho các "quả đấm thép- là các tập đoàn kinh tế nhà nước" , còn năm 2022 thì bơm tiền qua gói " đầu tư công kích thích kinh tế": đây chính là sự khởi đầu của giai đoạn 1/7 của chu kỳ mới (tham khảo thêm bài viết về Chu kỳ BĐS ở link này:<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/727941041944010/?d=n>)

----/-----

B* SO SÁNH ĐẤT QUÊ , ĐẤT TỈNH với bds HÀ NỘI**

Nếu nhìn thoáng qua thì sẽ dễ dàng nhận ra rằng Việc sốt đất ở quê, tỉnh lẻ là đương nhiên vì lãi suất thấp + hạ tầng được đầu tư lớn + GDP tăng mạnh nhiều năm + tiềm năng GDP tăng mạnh 10 năm tới.

Tuy nhiên nếu quan sát sâu hơn thì chúng ta sẽ thấy giá đất Quê đất Tỉnh đã tăng quá cao như mức hiện nay, Tăng rất nhiều lần so với đất Thủ đô, trong khi thu nhập trên mảnh đất ở Quê, ở Tỉnh lại chưa có gì đột biến.

Nguyên nhân chính là vì nguồn tiền đầu cơ: 10 khách mua thì 9 khách muốn bán lại giá cao cho người khác chứ ko có nhu cầu sử dụng thật.

Điều này đã từng xảy ra ở Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc vài chục năm trước.

Do vậy lời khuyên tốt nhất cho người Nông dân tại thời điểm này là Nếu bds ở quê ở tỉnh đã tăng giá nhiều hơn so với bds Hà nội thì nên cân nhắc **BÁN HẾT ĐẤT QUÊ ĐẤT TỈNH** để MUA ĐẤT THỦ ĐÔ nếu số tiền bán đất đó mua được bds tại hà nội tạo ra nguồn thu lớn hơn bds ở quê ở tỉnh. (Bán tại Đỉnh và Mua tại Đáy chính là cách bảo toàn tài sản tối ưu nhất)

Xét về "giá trị tài sản": Nếu bây giờ bán đất quê đất tỉnh thì sẽ mua được bds đô thị có diện tích lớn nhất , nếu chờ thêm vài năm hoặc vài chục năm nữa thì bán mảnh đất quê đó đi thì sẽ chỉ mua được bds đô thị với diện tích nhỏ hơn rất nhiều.

(vì bây giờ đất quê đất tỉnh đang ngáo giá, khi bọn cá mập, cá con, cò vạc & dân đầu cơ cố tình tung tiền tạo sóng đẩy giá đất lên cao để úp bô lừa gà : Thì người nông dân càng nên "tương kế tựu kế" nhân cơ hội này thoát hàng trước bọn đầu cơ bằng cách chấp nhận bán rẻ hơn chút xíu để thoát hàng trước úp: bô ngược lại bọn đầu cơ)

Xét về "nguồn thu nhập": nếu bds ở quê ở tỉnh đang có nguồn thu lớn thì chưa cần bán cũng ko sao, nhưng nếu bán đi mà mua được các bds tại hà nội có nguồn thu lớn hơn (nhờ cho thuê) hoặc nếu chuyển lên HN làm các công việc thời vụ như grab, bán hàng, hoặc lao động phổ thông có thu nhập tương đương hoặc cao hơn so với thu nhập ở quê nhà thì cũng nên bán đất quê để chuyển lên Hà Nội.

Xét về "tương lai": chỉ có duy nhất 1 xu thế là từ nông thôn về thành thị, từ tỉnh lẻ về thủ đô, từ tp nhỏ tập trung về tp lớn thôi. càng phát triển thì tỉ lệ dân thành thị càng cao : vì nông thôn và các khu công nghiệp ko có việc làm : do máy móc thay thế nông dân, AI, robot thay thế công nhân. nên con người phải dồn về thủ đô để tìm việc trong ngành dịch vụ: lấy sức người phục vụ con người. BĐS đất quê đất tỉnh hiện nay giá đã tăng quá cao: nguyên nhân chính là vì nguồn tiền đầu cơ: 10 khách mua thì 9 khách muốn bán lại giá cao cho người khác chứ ko có nhu cầu sử dụng thật. Do vậy chỉ nên ôm đất quê đất tỉnh khi các cụ có khả năng thay đổi hiện trạng đất: ví dụ như: phân lô tách thửa , hiến đất làm đường, chuyển đổi thổ cư, lập quy hoạch 1:2000, 1:500 để làm "gia tăng giá trị thật" của bds.

về xu thế bds ở thủ đô và đất quê đất tỉnh các bác tham khảo thêm chi tiết ở bài này nhé:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/716828006388647/?d=n>

----/----

C *** BĐS du lịch ở Việt Nam hiện nay giá đang quá cao, quá ảo so với giá trị thực: vì phần ngon nhất CĐT họ ăn hết rồi.

còn mua đất dân xung quanh thì ko cạnh tranh được với bọn chuyên nghiệp đầu tư trên đất du lịch 50 năm.

muốn có lãi thì phải có nghề: kiếm tiền từ doanh thu du lịch chứ ko phải đầu cơ đất:

vì đất lúa, đất nông nghiệp quanh các khu du lịch rất nhiều: Nhà nước sẽ chuyển thành đất Du Lịch , TMDV 50 năm để cho dự án thuê kinh doanh giá rẻ. đất thổ cư ko cạnh tranh được vì chi phí vốn cao.

tính 1 bài toán đơn giản: nếu phải vay ngân hàng để mua các bds du lịch ở VN với giá thị trường: thì nếu chỉ kinh doanh thì chắc chắn chỉ có LỖ NẶNG.

chính vì thế cách kiếm tiền của các cđt ở phú quốc hiện nay là bán BĐS du lịch cho dân chứ ko phải là kinh doanh dịch vụ du lịch.

kể cả các bds du lịch nằm trên đất thuê 50 năm thì thay vì vay ngân hàng để xây dựng rồi kinh doanh lấy doanh thu và lợi nhuận để trả lãi như đa số các doanh nghiệp ở Bali, Phuket thì đa số các doanh nghiệp VN lại chơi trò bán condotel, bán biệt thự nghỉ dưỡng , bán shophouse tmdv 50 năm để nhường lại bóc lột cho khách mua.

Chính vì vậy Phuket , Bali phát triển trước các khu du lịch ở VN hàng chục năm: lượng khách đông hơn, doanh thu nhiều hơn: nhưng giá bds ở đó lại rẻ hơn bds du lịch VN rất nhiều.

Bên Trung Quốc cũng vậy: bds nghỉ dưỡng giảm sâu so với bds thành phố lớn từ năm 2000 rồi:

Vì muốn có lãi từ hoạt động kinh doanh du lịch thì phải giảm chi phí đầu tư bằng cách thuê đất 50 năm giá rẻ của nhà nước, vay ưu đãi lãi thấp , vận hành chuyên nghiệp và đặc biệt phải có vị trí đẹp (các vị trí đẹp nhất VN thì đa phần là đất quy hoạch du lịch được nhà nước cho thuê 50 năm chứ ko phải bds thổ cư ở các vùng du lịch):

Các dự án bds ở phú quốc, nha trang, đà nẵng giá cao gấp mấy lần Bali, Phuket, Huahin, Penang nên có bán được cho khách Tây khách Tàu đâu, toàn lừa gà khách Việt.

Thái, Indo cũng hệt Việt Nam các bác ạ: Người nước ngoài không được mua đất nhưng được mua bds của dự án:

"người nước ngoài muốn mua nhà tại Việt Nam thì chỉ được mua nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại"

Nhưng vì bds nghỉ dưỡng Việt Nam giá quá cao nên nước ngoài ko ai mua: mà sang Bali Phuket để mua:

<https://laodong.vn/.../nguoi-nuoc-ngoai-co-duoc-mua-hay...>

Tuy nhiên: bds nghỉ dưỡng cuối tuần nếu thuộc địa phận HN , đường oto vào được: nằm trọn vẹn trong quy hoạch ONT, ODT thì sau này lại tăng khủng nhờ Hà Nội mở rộng Đô Thị hoá: khi đó lại trở thành bds thổ cư 😊.

----/----

D *** có 2 cách mua bds an toàn và chắc chắn có lãi :

1- mua bds thổ cư ven vành đai 4 HN: cần làm việc với cán bộ địa chính xã để check kỹ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, hồ sơ pháp lý nguồn gốc đất và hiện trạng đất: Nếu không vướng quy hoạch, và "đủ điều kiện làm được sổ hồng chính chủ cho người mua" thì mới nên Mua: (cách này an toàn

99% chỉ có 1% rủi ro là bị các công trình của nhà nước điện đường trường trạm, quốc phòng an ninh quy hoạch đè lên)

*** Đạt 03 tiêu chuẩn này thì nhập vào là yên tâm lắm cao:

Tiêu chuẩn 1- có sổ đỏ sổ hồng: chuyển nhượng được hợp pháp : đứng tên chính chủ người mua : (không mua đất tranh chấp, dính quy hoạch, vướng pháp lý ko sang tên được sổ...)

Tiêu chuẩn 2- lấy tháp rùa làm tâm: đối với đất thổ cư (xe 7 chỗ vào tận đất) thì cùng bán kính chim bay với tháp rùa : đâu rẻ nhất thì sẽ tăng nhanh nhất, có tiềm năng tăng giá cao nhất và thanh khoản tốt nhất.

Tiêu chuẩn 3- chỉ mua BĐS Hà Nội : không nên mua BĐS ở quê ở Tỉnh

2- mua bds ở các khu vực đã quy hoạch 1:500 tại HN: bao gồm đất đấu giá, đất tái định cư , đất giãn dân đã có sổ hồng , bds khu đô thị của các chủ đầu tư uy tín: cách này an toàn gần như 100% nhưng biên lợi nhuận sẽ không cao như cách số 1.

(tham khảo thêm bài viết về BĐS " an toàn" bên Trung Quốc ở link

này: <https://www.facebook.com/100041843625742/posts/716956769709104/?d=n>)

----/-----

(Cập nhật ngày 27/03/2022)

ở Bangkok và Kuala Lumpur và các thành phố khác như Seoul, Bắc kinh... giá BĐS bán kính 15-20km chỉ cao gấp 2-3 lần BĐS bán kính 30-35km với trung tâm. (tức là bds ven VĐ3 chỉ chênh 2-3 lần so với BĐS ven VĐ4)

còn HN thì giá chênh lệch quá nhiều giữa vùng Ven VĐ3 và Vùng ven VĐ4.

(ko tính nhà ngõ xe máy nội đô: chỉ xét đến bds oto 7 chỗ vào tận đất)

Do đó tương lai thì vùng ven VĐ4 sẽ tăng cao : để đạt tỉ lệ giá = 1/2 hoặc 1/3 vùng ven VĐ4.

chỗ rẻ nhất sẽ có tiềm năng tăng cao nhất.

Đầu tư BĐS muốn lãi cao nhiều lần thì phải nhìn vào tiềm năng tăng giá ở tương lai chứ ko nên nhìn vào giá trị sử dụng ở hiện tại.

bạn chê BĐS Hà Nội có 2 loại:

1- ghen ăn tức ở nhưng ko đủ tiền mua BĐS Hà Nội

2- muốn lừa gà để anh em mua bds Tỉnh để bọn chúng thoát hàng

đừng ai nghe chim lợn xui dại bán bds Hà Nội mà cầm tiền, vì tiền đang mất giá.

BDS HN là nơi an toàn nhất và sẽ tăng trưởng bền vững nhất.

chỉ nên bán bds Hà Nội khi thấy có mảnh BĐS khác cũng thuộc Hà Nội ok hơn.

con chim lợn nào dìm hàng bds Hà Nội thì viết bài phản biện đăng comment lên đây để chứng minh là các bài viết của mình là sai đi, mình sẽ trả lời đầy đủ để mọi người cùng sáng tỏ.

* mình luôn khẳng định BĐS Hà Nội vẫn sẽ tăng, BDS HN vẫn luôn là phương án đầu tư an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất VN.

BDS Hà Nội không chỉ là tầm nhìn vài năm mà còn là Hàng Chục Năm đến đời con đời cháu các bạn.

VĐ 4 bây giờ sẽ như vành đai 3 cách đây 20 năm: sẽ là các không gian đô thị của thủ đô.

Nếu tắt tay đầu tư bds ở các Tỉnh khác thì có thể có rủi ro vì bds ở một số nơi đã tăng ảo (vì nhu cầu thật ko có) còn Bds Hà Nội thì luôn tăng trưởng bền vững, mình luôn khuyên anh em tắt tay đầu tư vào bds Hà Nội là yên tâm.

** BĐS Hà Nội có 3 ưu điểm mà không Tỉnh nào có được:

1- là thủ đô nên được nhà nước ưu tiên cao nhất, đầu tư công nhiều nhất

2- là nơi dân số các tỉnh chuyển về sống (chứ có mấy ai từ HN về tỉnh đâu)

càng ngày số dân chuyển về HN càng đông

3- là nơi có việc làm tốt, thu nhập cao: dân kiếm được nhiều tiền thì bds mới có giá cao.

*** Mình khẳng định là từ 2022-2024 thì BĐS Hà Nội vẫn luôn tăng ở tất cả các phân khúc.

(còn bds tỉnh thì chỗ tăng chỗ giảm vì nhiều chỗ ko có nhu cầu thật, giá đã tăng ảo quá cao)

---//---

E *** Muốn biết khi nào bds đạt đỉnh của chu kỳ này thì nên nhìn vào hành động của VIN: ở 03 đại dự án: Hưng Yên, Đan Phượng, Đông Anh: vì Vin là thằng nắm chính sách chuẩn nhất, nên khi nào nó bán dự án cuối cùng của 3 đại dự án thì chắc chắn 100% khi ấy sẽ là đỉnh sóng bds của chu kỳ này.

Đối với các dự án có giá trị lớn thì Vin sẽ luôn đợi giá cao mới bán chứ ko bán sớm giá rẻ (vin Hưng Yên nếu muốn bán thì đủ điều kiện bán từ T10/2021 rồi, nhưng vin chờ xong đường nối, chờ thị trường lên cao mới bán để tối đa hoá lợi nhuận)

tuy nhiên vin sẽ bán các dự án ở Tỉnh trước: ví dụ như Vin quảng trị, vin móng cái... vì BĐS ở Tỉnh sẽ đạt đỉnh trước Hà Nội, dòng tiền cuối của sóng chu kỳ này sẽ dồn về thủ đô.

Người dự báo được chính sách giỏi nhất VN chính là anh Vương: khi Vin bán dự án cuối cùng của 3 đại dự án Hưng Yên, Đan Phượng, Đông Anh, thì chắc chắn khi ấy BĐS sẽ đạt đỉnh sóng của chu kỳ này: vậy khi ấy nếu bác nào vay tiền để đầu tư bds cũng nên bán bds để thu tiền về trả nợ.

(căn cứ theo thực tế tiến độ mở bán của Vin thì đến 2024 mới bán xong 3 đại dự án kia: vậy bây giờ vẫn nên đầu tư BĐS)

----/----

F *** :

nếu chỗ nào tăng giá so với đỉnh 2011 < tỉ lệ tăng giá của HN thì vẫn nên mua: kể cả đất quê, đất tỉnh:

các bác định đầu tư tỉnh nào thì nên check giá tỉnh đó và thị trường Cung-Cầu ở đó.

BDS chỉ an toàn nếu giá tăng thấp so với đỉnh và Cung < Cầu.

bác nào chỉ ra được tỉnh nào ở VN có tỉ lệ tăng giá bds tăng ít hơn Hà Nội so với đỉnh 2011: thì đầu tư bds ở Tỉnh đó mới an toàn

đây là 5 nguyên tắc chọn mua đầu tư bds cho năm 2022:

Nguyên tắc 1- so với giá đỉnh 2011 thì địa phương nào càng tăng nhiều lần thì càng rủi ro đu đỉnh.

Nguyên tắc 2- địa phương nào toàn dân mua xong chờ bán lại để úp bờ nhau: thì người mua sau càng dễ ăn mất (người từ HN có về tỉnh sống hay người Tỉnh sẽ về HN)

Nguyên tắc 3- bds ở địa phương nào bị truyền qua tay nhiều nhà đầu tư nhất thì càng fomo nhất, thằng cuối cùng bị úp bờ nhiều.

Nguyên tắc 4- chỗ nào nhiều cá voi cá mập nhất thì thị trường càng bị thao túng, chỉ có 2 thị trường lớn nhất là chưa bị cá voi cá mập thổi giá đó là HCM và HN vì lượng hàng quá nhiều, đất trong dân phân tán nên ko con cá nào đủ vốn để ôm đầy lừa gà

Nguyên tắc 5- tính thanh khoản ở đâu cao nhất? Thủ đô hay đất quê đất tỉnh? sóng cuối sẽ chạy về nơi có tính thanh khoản cao nhất. Đấy chính là nơi an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất.

Bài 15 (PHẦN 2)

DỰ ĐOÁN DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN BỎ PHỐ VỀ QUÊ , BỎ PHỐ VỀ BIỂN: GIAI ĐOẠN 2022 -2023 và THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÁC TỈNH, VEN KHU CÔNG NGHIỆP GIAI ĐOẠN 2023 -2024

Đầu sẽ là đích cuối của dòng tiền BĐS giai đoạn 2022-2024

---//---

Bài phân tích nói về diễn biến tâm lý của số đông tác động đến thị trường bất động sản ở một số ngách mà mình có hiểu biết không nói tới các yếu tố như là lạm phát, lãi suất, chu kỳ kinh tế.....

Nguyên nhân khởi đầu đó là đầu năm 2020 khi đại dịch covid bùng phát nhu cầu về một bất động sản thứ hai làm nơi trú ẩn tăng nên đột biến lúc này thị trường bất động sản chuyển hướng sang một trend khác đó là về quê nuôi cá và trồng thêm rau. Các bất động sản có vị trí địa lý không quá xa có thể cách các thành phố lớn từ 100km tới 250km giao thông không quá thuận tiện đưa nhau sốt nóng giá tăng chóng mặt điển hình như Lâm Đồng, Đắk Lắk, Gia Lai..... những nơi này có khí hậu khá mát mẻ và giá đất ban đầu khá rẻ nên thì hút được rất nhiều người về đây tìm mua cho mình một bất động sản sau đó xuất hiện các nhóm đầu cơ, các nhà đầu tư mua đi bán lại đẩy giá đất tại đây tăng một cách chóng mặt.

DIỄN BIẾN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN GIAI ĐOẠN 2020 -2022

Đầu tiên đó là tầng lớp có tiền nhu cầu mua một mảnh đất ở quê làm nơi trú ẩn để tránh dịch là có thật và từ đó khi cầu này bắt đầu tăng lên và xuất hiện một số các sale thổ địa tại địa phương được đặt hàng để tìm kiếm sản phẩm dạng này cho tầng lớp có tiền.

Theo thời gian nhu cầu này tiếp tục tăng nóng do đại dịch covid ngày càng bùng phát mạnh thì bắt đầu xuất hiện nhóm đầu cơ mua đất dân với diện tích lớn và phân lô nhỏ bán lại cho người có nhu cầu

Tiếp theo người có nhu cầu ở đây gồm có là người mua để trú ẩn tránh dịch và nhà đầu tư vốn nhỏ mua đi bán lại để kiếm lời.

Góp công lớn trong giai đoạn sốt đất này không thể không nói tới truyền thông báo chí hàng ngày hàng giờ liên tục cập nhật thông tin về covid có bao nhiêu người chết bao nhiêu người bị nhiễm, rồi thành phố thì thiếu thực phẩm thiết yếu.... nên tâm lý cần phải có một nơi trú ẩn trong đại dịch.....vậy nên bất động sản vùng quê sốt nóng liên tục

DIỄN BIẾN TÂM LÝ ĐÁM ĐÔNG VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN KHI TÂM LÝ AI RỒI CŨNG SẼ LÀ F0 VÀ PHƯƠNG ÁN SỐNG CHUNG VỚI COVID ĐƯỢC LỰA CHỌN

Nhóm bị ảnh hưởng tâm lý nhiều nhất là những người bắt đầu tự lập mình phải tự nuôi sống mình thì họ chợt nhận ra là cuộc sống quá mong manh trong đại dịch và trong nhiều đợt giãn cách đa số người có tâm lý về quê nuôi cá và trồng rau tránh cuộc sống xô bồ.

Nhóm này cũng góp phần khá lớn đẩy giá đất tại các vùng quê tăng giá nhưng sau khi tâm lý sợ covid đã được đẩy lùi thì họ cũng nhận ra là đời không như là mơ vẫn phải tìm tới nơi có việc làm để tự lo cho bản thân, bố mẹ và con cái sau này.

Tầng lớp có tiền thì nhận ra rằng cuộc sống tại miền quê không màu hồng như mình nghĩ vì khá xa các tiện ích rất ít người có thể thích nghi do đó sau vài năm sở hữu bất động sản ở miền quê tránh dịch nuôi cá và trồng rau thì họ sẽ dễ hoang hay là bán đi.

Nhóm đầu cơ và nhóm nhà đầu tư mua đi bán lại lúc này cũng không bán được hàng và thị trường tại đây bắt đầu đóng băng.

Người dân sau khi cắt đất bán để xây nhà mua xe lo cho con cái học hành rồi tiền cũng cạn dần và họ nhận ra cần phải làm việc trở lại để nuôi sống gia đình nhưng đất đai để sản xuất đã bán hết và giờ mua lại cũng khó vì giá cao ----//---

Nếu nhìn thoáng qua thì sẽ dễ dàng nhận ra rằng Việc sốt đất ở quê, tỉnh lẻ là đương nhiên vì lãi suất thấp + hạ tầng được đầu tư lớn + GDP tăng mạnh nhiều năm + tiềm năng GDP tăng mạnh 10 năm tới.

Tuy nhiên nếu quan sát sâu hơn thì chúng ta sẽ thấy giá đất Quê đất Tỉnh đã tăng quá cao như mức hiện nay, Tăng rất nhiều lần so với đất Thủ đô, trong khi thu nhập trên mảnh đất ở Quê, ở Tỉnh lại chưa có gì đột biến.

Nguyên nhân chính là vì nguồn tiền đầu cơ: 10 khách mua thì 9 khách muốn bán lại giá cao cho người khác chứ ko có nhu cầu sử dụng thật.

Điều này đã từng xảy ra ở Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc vài chục năm trước.

Do vậy lời khuyên tốt nhất cho người Nông dân tại thời điểm này là Nếu bds ở quê ở tỉnh đã tăng giá nhiều hơn so với bds Hà nội thì nên cân nhắc **BÁN HẾT ĐẤT QUÊ ĐẤT TỈNH** để **MUA ĐẤT THỦ ĐÔ** nếu số tiền bán đất đó mua được bds tại hà nội tạo ra nguồn thu lớn hơn bds ở quê ở tỉnh. (Bán tại Đỉnh và Mua tại Đáy chính là cách bảo toàn tài sản tối ưu nhất)

Xét về "giá trị tài sản": Nếu bây giờ bán đất quê đất tỉnh thì sẽ mua được bds đô thị có diện tích lớn nhất, nếu chờ thêm vài năm hoặc vài chục năm nữa thì bán mảnh đất quê đó đi thì sẽ chỉ mua được bds đô thị với diện tích nhỏ hơn rất nhiều.

(vì bây giờ đất quê đất tỉnh đang ngáo giá, khi bọn cá mập, cá con, cò vạc & dân đầu cơ cố tình tung tiền tạo sóng đẩy giá đất lên cao để úp bô lừa gà : Thì người nông dân càng nên "tương kế tựu kế" nhân cơ hội này thoát hàng trước bọn đầu cơ bằng cách chấp nhận bán rẻ hơn chút xíu để thoát hàng trước úp: bô ngược lại bọn đầu cơ)

Xét về "nguồn thu nhập": nếu bds ở quê ở tỉnh đang có nguồn thu lớn thì chưa cần bán cũng ko sao, nhưng nếu bán đi mà mua được các bds tại hà nội có nguồn thu lớn hơn (nhờ cho thuê) hoặc nếu chuyển lên HN làm các công việc thời vụ như grab, bán hàng, hoặc lao động phổ thông có thu nhập tương đương hoặc cao hơn so với thu nhập ở quê nhà thì cũng nên bán đất quê để chuyển lên Hà Nội.

Xét về "tương lai": chỉ có duy nhất 1 xu thế là từ nông thôn về thành thị, từ tỉnh lẻ về thủ đô, từ tp nhỏ tập trung về tp lớn thôi. càng phát triển thì tỉ lệ dân thành thị càng cao : vì nông thôn và các khu công nghiệp ko có việc làm : do máy móc thay thế nông dân, AI, robot thay thế công nhân. nên con người phải dồn về thủ đô để tìm việc trong ngành dịch vụ: lấy sức người phục vụ con người. BĐS đất quê đất tỉnh hiện nay giá đã tăng quá cao: nguyên nhân chính là vì nguồn tiền đầu cơ: 10 khách mua thì 9 khách muốn bán lại giá cao cho người khác chứ ko có nhu cầu sử dụng thật. Do vậy chỉ nên ôm đất quê đất tỉnh khi các cụ có khả năng thay đổi hiện trạng đất: ví dụ như: phân lô tách thửa, hiến đất làm đường, chuyển đổi thổ cư, lập quy hoạch 1:2000, 1:500 để làm "gia tăng giá trị thật" của bds.

về xu thế bds ở thủ đô và đất quê đất tỉnh các bác tham khảo thêm chi tiết ở bài này nhé:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/716828006388647/?d=n>

----/----

BDS Biển & BDS du lịch ở Việt Nam hiện nay giá đang quá cao, quá ảo so với giá trị thực: vì phần ngon nhất CDT họ ăn hết rồi.

còn mua đất dân xung quanh thì ko cạnh tranh được với bọn chuyên nghiệp đầu tư trên đất du lịch 50 năm.

muốn có lãi thì phải có nghề: kiếm tiền từ doanh thu du lịch chứ ko phải đầu cơ đất:

vì đất lúa, đất nông nghiệp quanh các khu du lịch rất nhiều: Nhà nước sẽ chuyển thành đất Du Lịch, TMDV 50 năm để cho dự án thuê kinh doanh giá rẻ. đất thổ cư ko cạnh tranh được vì chi phí vốn cao.

tính 1 bài toán đơn giản: nếu phải vay ngân hàng để mua các bds du lịch ở VN với giá thị trường: thì nếu chỉ kinh doanh thì chắc chắn chỉ có LỖ NẶNG. chính vì thế cách kiếm tiền của các cđt ở phú quốc hiện nay là bán BĐS du lịch cho dân chứ ko phải là kinh doanh dịch vụ du lịch.

kể cả các bds du lịch nằm trên đất thuê 50 năm thì thay vì vay ngân hàng để xây dựng rồi kinh doanh lấy doanh thu và lợi nhuận để trả lãi như đa số các doanh nghiệp ở Bali, Phuket thì đa số các doanh nghiệp VN lại chơi trò bán condotel, bán biệt thự nghỉ dưỡng, bán shophouse tmdv 50 năm để nhường lại bóc lột cho khách mua.

Chính vì vậy Phuket, Bali phát triển trước các khu du lịch ở VN hàng chục năm: lượng khách đông hơn, doanh thu nhiều hơn: nhưng giá bds ở đó lại rẻ hơn bds du lịch VN rất nhiều.

Bên Trung Quốc cũng vậy: bds nghỉ dưỡng giảm sâu so với bds thành phố lớn từ năm 2000 rồi:

Vì muốn có lãi từ hoạt động kinh doanh du lịch thì phải giảm chi phí đầu tư bằng cách thuê đất 50 năm giá rẻ của nhà nước, vay ưu đãi lãi thấp, vận hành chuyên nghiệp và đặc biệt phải có vị trí đẹp (các vị trí đẹp nhất VN thì đa phần là đất quy hoạch du lịch được nhà nước cho thuê 50 năm chứ ko phải bds thổ cư ở các vùng du lịch):

Các dự án bds ở phú quốc, nha trang, đà nẵng giá cao gấp mấy lần Bali, Phuket, Huahin, Penang nên có bán được cho khách Tây khách Tàu đầu, toàn lừa gà khách Việt.

Vì bds Biển, BĐS nghỉ dưỡng Việt Nam giá quá cao nên nước ngoài ko ai mua: mà sang Bali Phuket để mua:

Tuy nhiên: bds nghỉ dưỡng cuối tuần nếu thuộc địa phận HN, đường oto vào được: nằm trọn vẹn trong quy hoạch ONT, ODT thì sau này lại tăng khủng nhờ Hà Nội mở rộng Đô Thị hoá: khi đó lại trở thành bds thổ cư 😊.

---//---

BẤT ĐỘNG SẢN VEN KHU CÔNG NGHIỆP CŨNG KHÔNG CÓ TƯƠNG LAI:

bds muốn tăng giá thì phải được dùng vào mục đích ở: đối với những người làm việc trong nội đô: hằng ngày đi xe oto vào thành phố.

chứ nếu dựa vào KCN là ngu dại, vì công nhân tiền đâu mà mua.

<https://baochinhphu.vn/duong-vanh-dai-4-vung-thu-do-tao...>

sau này Việt Nam sẽ học TQ: sẽ cho các doanh nghiệp thuê đất 50 năm giá rẻ để xây ký túc xá cho công nhân (vì đất lúa ven các KCN có rất nhiều); cho thuê đất 50 giá rẻ để doanh nghiệp mở các dịch vụ phục vụ công nhân như nhà trẻ, siêu thị, giặt là, quán ăn...: khi ấy bds thổ cư gần khu công nghiệp cầm đầu giảm giá.

---//---

Nếu nhìn thoáng qua thì sẽ dễ dàng nhận ra rằng Việc sốt đất ở quê, tỉnh lẻ là đương nhiên vì lãi suất thấp + hạ tầng được đầu tư lớn + GDP tăng mạnh nhiều năm + tiềm năng GDP tăng mạnh 10 năm tới.

Tuy nhiên nếu quan sát sâu hơn thì chúng ta sẽ thấy giá đất Quê đất Tỉnh đã tăng quá cao như mức hiện nay, Tăng rất nhiều lần so với đất Thủ đô, trong khi thu nhập trên mảnh đất ở Quê, ở Tỉnh lại chưa có gì đột biến.

Nguyên nhân chính là vì nguồn tiền đầu cơ: 10 khách mua thì 9 khách muốn bán lại giá cao cho người khác chứ ko có nhu cầu sử dụng thật.

Điều này đã từng xảy ra ở Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc vài chục năm trước.

Do vậy lời khuyên tốt nhất cho người Nông dân tại thời điểm này là Nếu bds ở quê ở tỉnh đã tăng giá nhiều hơn so với bds Hà nội thì nên cân nhắc **BÁN HẾT ĐẤT QUÊ ĐẤT TỈNH** để **MUA ĐẤT THỦ ĐÔ** nếu số tiền bán đất đó mua được bds tại hà nội tạo ra nguồn thu lớn hơn bds ở quê ở tỉnh. (Bán tại Đỉnh và Mua tại Đáy chính là cách bảo toàn tài sản tối ưu nhất)

Xét về "giá trị tài sản": Nếu bây giờ bán đất quê đất tỉnh thì sẽ mua được bds đô thị có diện tích lớn nhất, nếu chờ thêm vài năm hoặc vài chục năm nữa thì bán mảnh đất quê đó đi thì sẽ chỉ mua được bds đô thị với diện tích nhỏ hơn rất nhiều.

(vì bây giờ đất quê đất tỉnh đang ngáo giá, khi bọn cá mập, cá con, cò vạc & dân đầu cơ cố tình tung tiền tạo sóng đẩy giá đất lên cao để úp bô lừa gà : Thì người nông dân càng nên "tương kế tựu kế" nhân cơ hội này thoát hàng trước bọn đầu cơ bằng cách chấp nhận bán rẻ hơn chút xíu để thoát hàng trước úp: bô ngược lại bọn đầu cơ)

Xét về "nguồn thu nhập": nếu bds ở quê ở tỉnh đang có nguồn thu lớn thì chưa cần bán cũng ko sao, nhưng nếu bán đi mà mua được các bds tại hà nội có nguồn thu lớn hơn (nhờ cho thuê) hoặc nếu chuyển lên HN làm các công việc thời vụ như grab, bán hàng, hoặc lao động phổ thông có thu nhập tương đương hoặc cao hơn so với thu nhập ở quê nhà thì cũng nên bán đất quê để chuyển lên Hà Nội.

Xét về "tương lai": chỉ có duy nhất 1 xu thế là từ nông thôn về thành thị, từ tỉnh lẻ về thủ đô, từ tp nhỏ tập trung về tp lớn thôi. càng phát triển thì tỉ lệ dân thành thị càng cao : vì nông thôn và các khu công nghiệp ko có việc làm : do máy móc thay thế nông dân, AI, robot thay thế công nhân. nên con người phải dồn về thủ đô để tìm việc trong ngành dịch vụ: lấy sức người phục vụ con người.

Em đọc các bài phân tích về lịch sử loài người chỉ có duy nhất 1 xu thế là từ nông thôn về thành thị, từ tỉnh lẻ về thủ đô, từ tp nhỏ tập trung về tp lớn thôi. càng phát triển thì tỉ lệ dân thành thị càng cao ví dụ như: Bỉ (95%), CHLB Đức (94%). Anh (91%), Tây Ban Nha (91%), Iceland (90%), Úc (86%), Đan Mạch (84%), New Zealand (84%),

vì nông thôn và các khu công nghiệp ko có việc làm : do máy móc thay thế nông dân, AI, robot thay thế công nhân.

nên con người phải dồn về thủ đô để tìm việc trong ngành dịch vụ: lấy sức người phục vụ con người.

(Nguồn: <https://danso.org/thu.../qua-trinh-do-thi-hoa-tren-the-gioi/>)

Đây là một vài ví dụ đã xảy ra trên thế giới:

(Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản)

- bên TQ những năm 1990 thì 2 căn nhà ở nông thôn bằng 1 căn chung cư ở bắc kinh ; bây giờ 20 căn nhà ở nông thôn TQ bán đi ko mua được 1 căn cc ở BK

- ở nông thôn nhật bản giá nhà chỉ có 500 đô thôi: vì dân lên Tokyo sống chứ ko về quê để chết.

<https://m.baophapluat.vn/.../nhung-ngoi-nha-o-nong-thon...>

- đất Quê đất Tỉnh ở Nhật, Hàn rẻ hơn đất Quê đất Tỉnh ở VN, nhưng đất Thủ đô của Nhật Hàn đắt hơn thủ đô của VN:

như vậy chứng tỏ đất tỉnh ở VN đang tăng quá ảo so với giá trị thực.

Tương lai giá đất tỉnh ở VN cũng sẽ giống như Hàn, Nhật : sẽ giảm giá nhiều so với đất Thủ đô Tokyo, Seoul.

Bây giờ bán mảnh đất ở Tỉnh mua được 5 cái nhà ở Hà Nội; nhưng tương lai nhiều năm sau nếu bán mảnh đất Tỉnh đó đi thì sẽ ko mua nổi 1/2 cái nhà ở HN đâu:

* VN đang giống như TQ , HQ những năm 1990-2000: đất quê đất tỉnh tăng quá so với giá trị thực: vì tâm lý người dân "ngộ nhận về phát triển hạ tầng": cứ thấy hạ tầng nâng cấp thì sẽ tin rằng đất tỉnh tăng giá.

Nhật phát triển hạ tầng gấp mấy VN, trường học ở quê cũng đạt chuẩn, bệnh viện tỉnh hiện đại đạt chuẩn quốc tế, cao tốc về tận Huyện.. thế nhưng giá đất Tỉnh liên tục giảm so với giá đất Tokyo.

Bên Hàn quốc những năm 1990-2000 bán mảnh đất ở quê mua được 5 cái nhà ở Seoul; nhưng giờ bán đi ko mua nổi 1/4 cái nhà Seoul: bác nào có người quen ở Nhật ở Hàn hỏi thì rõ.

----//-----

TRỞ LẠI VỚI THỰC TẾ CUỘC SỐNG KHI TÂM LÝ SỢ COVID KHÔNG CÒN

Sau đại dịch thì dòng người lại phải quay trở lại với thực tế là tầng lớp lao động sẽ quay về nơi có việc làm và gần các tiện ích cần bản người có tiền sẽ cũng sẽ quay về nơi có cuộc sống hiện đại. Các nhóm đầu cơ và các nhà đầu tư mua đi bán lại cũng rời bỏ thị trường này để tìm tới nơi nhu cầu để làm thị trường mới

Dự đoán từ giữa 2022 trở đi bất động sản các tỉnh như Lâm Đồng, Daklak, Daknong, Gia lai... sẽ giảm nhiệt và đóng băng. Bất động sản nơi tạo ra đa số việc làm và gần các tiện ích giao thông thuận lợi hơn như Đồng Nai, Bình Dương, Tây Ninh, HCM, Vũng Tàu, Long An, Bình Phước sẽ phát triển và bước qua một mức giá mới : Sẽ chỉ tiếp tục Tăng đến 2023 là dừng: Từ 2024 thì chỉ có duy nhất 1 thị trường tiếp tục tăng trưởng bền vững đó là BĐS Hà Nội.

Quan điểm cá nhân của mình đó là anh em nào đang nắm giữ bất động sản mà chỉ là trend nhất thời trong giai đoạn 2020 - 2022 nên thoát hàng giai đoạn này hợp lý nhất vì sau gần 2 năm với trào lưu bỏ phố về quê, bỏ phố về biển rất nhiều người đã lờ mờ hiểu ra rằng muốn nuôi cá trồng rau cũng không phải dễ nên người lỡ mua sẽ tìm cách bán, người chưa mua sẽ không mua nữa vì hiện tại bây giờ có khi chết đói dễ hơn là chết vì bị covid khả năng trong thời gian tới ngách thị trường này sẽ đóng băng.

Và anh em nào đang nắm giữ BĐS TỈNH THÀNH khác cũng chỉ nên nắm hàng đến 2023 là nên thoát để chạy về Thủ Đô.

Đã đầu tư thì nên chọn nơi nào an toàn nhất, tiềm năng tăng giá cao nhất, tăng trưởng bền vững nhất và thanh khoản tốt nhất. Hà Nội là lựa chọn duy nhất.

BDS HN là nơi an toàn nhất và sẽ tăng trưởng bền vững nhất.

chỉ nên bán bds Hà Nội khi thấy có mảnh BĐS khác cũng thuộc Hà Nội ok hơn.

BDS Hà Nội có 3 ưu điểm mà không Tỉnh nào có được:

- 1- là thủ đô nên được nhà nước ưu tiên cao nhất, đầu tư công nhiều nhất
- 2- là nơi dân số các tỉnh chuyển về sống (chứ có mấy ai từ HN về tỉnh đâu) càng ngày số dân chuyển về HN càng đông
- 3- là nơi có việc làm tốt, thu nhập cao: dân kiếm được nhiều tiền thì bds mới có giá cao.

***đấy là về giai đoạn 2022-2024 : khi BĐS Tỉnh đã tăng ảo quá nhanh nên sẽ có 1 nhịp điều chỉnh.

Còn xét về dài hạn 30 năm tới (trong thời kỳ dân số Vàng : giống như TQ cách đây 30 năm) thì BĐS Việt Nam vẫn sẽ tăng (tuy vẫn sẽ có chu kỳ giảm ở một số thị trường nhưng chỉ là trend ngắn hạn) còn về dài hạn thì đất Việt Nam sẽ luôn luôn tăng giá (đối với loại đất thổ cư thời hạn sử dụng lâu dài: nằm trọn vẹn trong quy hoạch ONT, ODT : chứ KHÔNG tính loại đất rừng đất rẫy đất nông nghiệp, thương mại dịch vụ: thời hạn 50 năm).

Bởi vì Việt Nam là thiên đường của đầu tư Bất Động Sản duy nhất còn sót lại trên thế giới nhờ 3 lý do sau:

- 1- không có luật sở hữu 70 năm như TQ hoặc 99 năm như Singapore
- 2- không đánh thuế sở hữu BĐS cao như Âu Mỹ
- 3- không đánh thuế thừa kế cao như Tư bản

Bài 15 (PHẦN 3)

Cảnh Báo: VỠ BONG BÓNG ĐẤT QUÊ ĐẤT TỈNH

---//---

Hôm nay mình đọc 2 bài báo trên Vnexpress (về giá đất VN so với khu vực) và CafeF (về khủng hoảng bds ở Sri Lanka): thấy giật mình luôn vì những gì mình tiên đoán cách đây mấy tháng đúng quá.

Đất quê đất tỉnh ở Việt Nam đã tăng quá cao, bây giờ sẽ vỡ bong bóng. còn bds ở HN so với thủ đô các nước vẫn đang rẻ:

"giá bất động sản trung bình ở Việt Nam hiện gấp khoảng 30 lần thu nhập bình quân của người dân; trong khi ở Thái Lan là 6,3 lần"

(nguồn:

<https://vnexpress.net/gia-nha-dat-o-viet-nam-tang-vo-ly...?>)

Tuy nhiên: giá bds HN vẫn đang rẻ so với các nước đó:

để mua 1 căn nhà ở Hà Nội thì người Việt phải nhịn ăn nhịn tiêu 20 năm

NHƯNG để mua 1 bds tại Manila thì người Philipin phải nhịn ăn nhịn tiêu 36 năm : tức là gấp gần 2 lần người Hà Nội.

Tỉ lệ giá nhà/ thu nhập Hà Nội có 20, Bangkok là 31. Tức là giá bất động sản trung bình ở Hà Nội hiện gấp khoảng 20 lần thu nhập bình quân của người dân; trong khi ở Bangkok là 31 lần.

(Nguồn:

1- so sánh HN và Bangkok

https://www.numbeo.com/property.../compare_cities.jsp...

2- so sánh HN và Manila

https://www.numbeo.com/property.../compare_cities.jsp...

**** Trong giai đoạn 2022-2024 thì bds VN vẫn sẽ tăng: vẫn chưa sốt, chưa vỡ bong bóng (vì tiền vẫn tiếp tục bơm và lãi suất vẫn giữ ở mức thấp: không vượt quá critical point) : Nhưng sẽ xảy ra sốt đất cục bộ, vỡ bong bóng "cục bộ": vì khi đất quê đất tỉnh mất thanh khoản và sập giá thì đất HN & HCM sẽ tăng nhanh để bù lại chỗ hụt: vì vậy Tỉ lệ giá trị BĐS trong Tổng tài sản quốc dân vẫn tăng: như vậy BĐS Việt Nam vẫn tăng trưởng bền vững) (vì chỗ tăng bù chỗ giảm)

----//----

BDS du lịch ở Việt Nam hiện nay giá đang quá cao, quá ảo so với giá trị thực: giống hệt như BĐS Sri Lanka:

các bạn đọc bài này để hiểu về BĐS Sri Lanka hiện nay nhé :

<https://m.cafef.vn/con-sot-dat-o-quoc-gia-22-trieu-dan...>

"hòn đảo này hấp dẫn nhờ khí hậu ấm áp quanh năm, những bãi biển tuyệt đẹp, những khu rừng kỳ thú, những cánh đồng lúa đẹp như tranh vẽ và một lượng lớn cư dân nói tiếng Anh.

Sri Lanka có rất nhiều người thân thiện và hiếu khách. Có rất nhiều du khách thực sự bị thu hút bởi đất nước này và du lịch mà một yếu tố quan trọng với nền kinh tế, giúp thúc đẩy sự hấp dẫn của thị trường bất động sản nước này. chủ nhà người nước ngoài ở Sri Lanka đã rao bán nhà vì họ không còn kiếm được thu nhập từ việc cho thuê. Dẫu vậy, điều này không làm giảm sức hút của thị trường. Thay vào đó, người dân địa phương tranh giành nhau để mua" BĐS biển Việt Nam cũng giống thế:

các bạn đọc mục C bài 15 của mình thì sẽ thấy hết như Sri Lanka:

"thay vì vay ngân hàng để xây dựng rồi kinh doanh lấy doanh thu và lợi nhuận để trả lãi như đa số các doanh nghiệp ở Bali, Phuket thì đa số các doanh nghiệp VN lại chơi trò bán condotel, bán biệt thự nghỉ dưỡng, bán shophouse tmdv 50 năm để nhường lại bóc lột cho khách mua."

"Phuket, Bali phát triển trước các khu du lịch ở VN hàng chục năm: lượng khách đông hơn, doanh thu nhiều hơn: nhưng giá bds ở đó lại rẻ hơn bds du lịch VN rất nhiều."

"Các dự án bds ở phú quốc, nha trang, đà nẵng giá cao gấp mấy lần Bali, Phuket, Huahin, Penang nên có bán được cho khách Tây khách Tàu đâu, toàn lừa gà khách Việt."

---//---

* Đất có sổ Hồng sổ Đỏ, có thổ cư: xe oto 7 chỗ vào tận đất ở Hà Nội: cách Tháp Rùa 30km giá chỉ 10 tr/m²; cách Tháp Rùa 40km giá chỉ 3 tr/m²: còn rẻ hơn đất quê đất tỉnh.

Bây giờ ai không nhanh tay bán đất quê đất tỉnh để mua đất Hà Nội thì sẽ ôm hận.

----//----

Đạt 3 tiêu chuẩn này thì nên nhập vào (cập nhật ngày 18/04):

1- có sổ đỏ sổ hồng, có thổ cư, nằm trọn vẹn trong quy hoạch ONT, ODT: chuyển nhượng được hợp pháp: đứng tên chính chủ người mua: (không mua đất tranh chấp, dính quy hoạch, vướng pháp lý ko sang tên được sổ...)

2- lấy Tháp Rùa làm tâm: đối với đất thổ cư (xe oto 7 chỗ vào đỗ được bên trong đất) thì cùng bán kính với Tháp Rùa (đường chim bay): chỗ nào rẻ nhất: thì sẽ tăng nhanh nhất, bền vững nhất, an toàn nhất:

ở các mức giá sau là an toàn:

bán kính 20 km thì <35tr/m²

bán kính 25km thì <30tr

bán kính 30km thì <20tr

bán kính 35km thì < 13tr

bán kính 40km thì <7tr

bán kính 45km thì <3tr

(nếu đường rộng hơn hoặc đất khu đô thị, đất đấu giá.. thì đắt hơn cũng ok)

(mức giá trên chỉ là gợi ý để tham khảo: có thể tăng giảm tùy từng trường hợp cụ thể: các bạn nên tự đi xem nhiều mảnh đất để so sánh rồi quyết định)

3- chỉ mua BĐS hà nội: không nên mua BĐS ở quê ở Tỉnh

---//----

Các bác ở tỉnh nào thì nên check giá tỉnh đó và thị trường Cung- Cầu ở đó.

Nếu bds ở tỉnh đó có tỉ lệ tăng giá bds ít hơn tỉ lệ tăng giá bds Hà Nội so với đỉnh 2011: thì vẫn còn tiềm năng tăng giá cao hơn HN.

*** Đây là 5 nguyên tắc chọn mua đầu tư bds cho năm 2022:

Nguyên tắc 1- so với giá đỉnh 2011 thì địa phương nào càng tăng nhiều lần thì càng rủi ro đu đỉnh.

Nguyên tắc 2- địa phương nào toàn dân mua xong chờ bán lại để úp bô nhau: thì người mua sau càng dễ ăn mất (người từ HN có về tỉnh sống hay người Tỉnh sẽ về HN)

Nguyên tắc 3- bds ở địa phương nào bị truyền qua tay nhiều nhà đầu tư nhất thì càng fomo nhất, thằng cuối cùng bị úp bô nhiều.

Nguyên tắc 4- chỗ nào nhiều cá voi cá mập nhất thì thị trường càng bị thao túng, chỉ có 2 thị trường lớn nhất là chưa bị cá voi cá mập thổi giá đó là HCM và HN vì lượng hàng quá nhiều, đất trong dân phân tán nên ko con cá nào đủ vốn để ôm đẩy lừa gà

Nguyên tắc 5- tính thanh khoản ở đâu cao nhất? Thủ đô hay đất quê đất tỉnh? sống cuối sẽ chạy về nơi có tính thanh khoản cao nhất. Đấy chính là nơi an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất.

Bài 15 (phần 4)

Nên Đầu Tư BĐS Khu Đô Thị hay Đầu Tư Đất Nền Giá Rẻ ở Hà Nội.

Vì sao cần "Tái cơ cấu tài sản" càng sớm càng tốt.

---//---

BDS ngon mà có đủ hết tiện ích đường xá.. thì giá trên gò, HN đầu tư công nhiều nhất việt nam, mua chỗ rẻ (vì chưa có nhiều tiện ích, hạ tầng) thì sau này hạ tầng sẽ có đủ.

chỉ có khoảng cách đến tháp rùa là ko đổi, còn đường xá trường học bệnh viện rồi sẽ có hết, cùng bán kính với tháp rùa: chỗ nào rẻ nhất sẽ tăng nhanh nhất

BDS tăng nhanh nhất là khi chưa đạt ngưỡng 100-150tr/m2:

giống như con người lớn nhanh nhất là khi chưa 16 tuổi.

BDS rẻ 10tr/m2 - 20tr/m2 tăng lên 30tr-40tr/m2 thì cực dễ,

nhưng bds 100tr/m2 tăng lên 200tr/m2 thì cực khó.

thằng giàu mua ôm biệt thự Vinhomes 10 năm thì tỉ suất lợi nhuận thua xa thằng nghèo 10 năm ôm đất nền ven Vành Đai 4

Ví dụ như Vinhomes Long Biên: nếu cùng số tiền ấy: thay vì mua Vin long biên từ đầu đến giờ lãi gấp 5 lần thì đầu tư đất nền lãi vài chục lần.

nhà giàu mua Vin họ kiếm tiền từ nghề khác (tham nhũng , buôn bán..) chứ tỉ suất lợi nhuận đầu tư biệt thự Vin và BĐS dự án khu đô thị thuộc loại có tỉ suất lợi nhuận THẤP nhất trong ngành BĐS: (loại có tỉ suất lợi nhuận thấp nhất bao gồm nhà phố cổ, phố cũ, nhà ngõ phố nội đô, bds khu đô thị, chung cư...)

nhiều người ca ngợi đầu tư biệt thự Vin lãi nhiều lần, chứ nếu ai mua Vin Long Biên từ 2012 đến giờ lãi chỉ bằng 1/5 1/10 mua đất nền giá rẻ

tuy nhiên trong các dạng bds thuộc loại "tỉ suất lợi nhuận thấp nhất" này thì bds khu đô thị vẫn nên đầu tư lướt:

vì khi lướt cọc : vốn ít: lãi cao trong thời gian ngắn.

còn ôm lâu dài thì ko ăn thua, ko bao giờ đòi được:

vì phần ngon nhất thằng chủ đầu tư ăn hết rồi.

lướt 1 căn Vin Hưng Yên chỉ cần khoảng 500tr- 1 tỷ : thì ai cũng lướt được. chỉ cần biết vào lúc nào ra lúc nào là lướt sóng thành công :

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/795877425150371/>

Tuy nhiên lướt sóng thì chỉ được 1 vài lần, ko phải dự án nào cũng lướt được an toàn : muốn đòi thì phải "tái cơ cấu tài sản" : bán bds đã tăng giá cao

(ko còn nhiều tiềm năng tăng giá) để mua loại đất chưa ở được ngay và chờ tăng giá.

Ví dụ như năm 2017 mình đầu tư đất Bình Thuận, 2019-2020 mình đầu tư đất bình phước, Kontum, Đắc lăc Lâm đồng,

2021 rút vốn về Vành đai 4 : và sẽ mua tiếp vành đai 4 cho đến khi dự án Thông xe.

vì khi dự án thông xe thì mới hết giai đoạn tăng nhanh (và sẽ giữ tiếp cho đến khi VĐ4 phát triển như VĐ3 bây giờ)

bây giờ cùng 1 số tiền mua 1 căn biệt thự Vin: nếu mua đất rẻ ven VĐ4 hà nội thì 20-30 năm sau bán đi mua được 20-30 căn biệt thự vin

nếu bác Vượng mang nghìn tỷ từ Đông Âu về đầu tư biệt thự Vin thì giờ bác ấy cũng chưa trở thành top 100 của việt nam,

bác vượng thành số 1 là vì bác ấy mua những khu đất chó ăn đá gà ăn sỏi anh em mình ko làm được như bác vượng thì cũng nên học 1 phần:

thay vì mua những bds đẹp sẵn : thì ta nên mua các bds xấu, chưa có hạ tầng , chưa có nhiều cư dân:

miễn sao bán kính gần Tháp Rùa: để tận dụng nguồn vốn đầu tư hạ tầng của Thủ đô làm bds tăng giá nhiều lần

mình cũng là cư dân biệt thự Vin và mình thấy các cư dân bt vin ko ai làm giàu được bằng cách đầu tư bt vin, vì đầu tư bt vin là phương án sử dụng vốn kém hiệu quả.

đa phần cư dân bt vin là quan chức và buôn gian bán lận.

Năm 2012 giá Vin Long Biên là 70tr/m² đến giờ là 350tr/m² : tức là tăng 5 lần : vậy là quá ít so với đất rẻ vùng ven HN, đất quê đất tỉnh.

Bây giờ đất quê đất tỉnh tăng ảo rồi, giá bt Vin và bds nội thành cũng tăng cao rồi, đầu tư ko hiệu quả nữa,

Chỉ có bds ven vành đai 4 Hà nội là phương án đầu tư hiệu quả nhất, an toàn nhất, tỉ suất lợi nhuận cao nhất:

Tầm nhìn của đầu tư vđ4 kéo dài từ 1 năm đến 30 năm:

vì sau mỗi mốc khi nào dự án vđ4 được duyệt, khi GPMB , khi khởi công.. thì bds sẽ nhảy giá 1 lần

giống như vành đai 3 : tăng nhiều đợt chứ có phải tăng 1 đợt là dừng đâu đất rẻ thì chỉ có tăng chứ ko có giảm

còn đất đắt như vin khó tăng nhiều lần lắm: ở cho oai thôi

Đơn giá biệt thự Vin 200tr/m² thì đợt tăng lên gấp đôi thành 400tr/m² thì rất khó, nhưng đất rẻ ven VĐ4 giá 10tr-20 tr/m² tăng gấp 2-3 lần lên

30tr-40tr/m² thì cực dễ

(giống như 30 năm trước ai bán căn nhà phố nội thành mua đất ven vành đai 3 (cách vđ3 khoảng 10km) thì bây giờ bán đất VĐ3 đi mua được 30 căn nhà phố)

Đầu tư bds thì phải mua lúc chưa có quy hoạch, lúc giá còn rẻ, mua lúc tù mù, khi mà tất cả mọi người khác đều chê là BĐS đó không ở được.

vậy nên chỉ những ai thừa tiền mới mua bds dự án các khu đô thị đầy đủ tiện ích bán giá cao

còn ai muốn đổi đời, muốn giàu thêm vài chục lần thì nên mua đất rẻ ven vđ4 HN.

ngày xưa bố mẹ mình ko biết mua đất vùng ven HN mà vẫn giữ căn hộ tập thể, nên mình nghèo.

vì mình xuất thân là người nghèo nên mình muốn chia sẻ để người nghèo giống mình đều có cơ hội làm giàu.

Nếu ngày xưa bố mẹ mình bán căn hộ tập thể mua đất vành đai 3 thì mình đã trở thành người giàu từ khi học cấp 3.

Tuy nhiên bố mẹ mình ko biết để làm.

Vì vậy mình muốn mua đất vành đai 4 từ bây giờ để đời con mình trở thành người giàu, và chia sẻ cho mọi người để ai cũng có cơ hội đổi đời.

Nếu bây giờ các bạn biết tái cơ cấu tài sản: bán các loại bds nội đô để mua đất rẻ vành đai 4 thì sau này con bạn sẽ là đại gia.

nếu 30 năm trước bố mẹ mình và bố mẹ các bạn bán nhà , bán xe máy xe đạp mua đất vành đai 3 thì bây giờ mình và các bạn cũng có vài trăm tỷ nghìn tỷ,

Tuy nhiên quá khứ ko thể thay đổi,

chúng ta chỉ có thể thay đổi được tương lai: bằng cách mua đất rẻ VĐ4 từ bây giờ để đời con chúng ta sẽ thành đại gia

Bán kính không gian đô thị HN mới chỉ bằng 1/3 Bangkok và Manila : vậy nên vành đai 4 sẽ là tương lai của Hà Nội

<https://baochinhphu.vn/duong-vanh-dai-4-vung-thu-do-tao...>

<https://kinhtedothi.vn/vanh-dai-4-huong-dot-pha-chien...>

nội đô chật trội, 10tr người đang sống trong nhà gỗ ko có chỗ đỗ oto: thì nếu ko ra vành đai 4 thì đi đâu

Trước đây: khi vđ3 khởi công: đất ven vđ3 tăng gấp 2 nhưng nhiều người chê đất cổ nhuế toàn mùi cứt, nước máy ko có,

bán đi chốt lời để về 4 quận nội thành dùng nước máy phần lan,

bây giờ đất cổ nhuế tăng mấy chục lần so với căn nhà nội đô, tiếc đứt ruột.

ai chịu được mùi cứt cổ nhuế, mùi phân trâu bò ở Mễ Trì , chịu dùng nước

giếng khoan 10 năm, vững tâm lý, ko nghe bọn Ngu xui đại bán đất vđ3 đi thì bây giờ hưởng lộc

vậy nên tất cả những ai chê VĐ 4 ở trên nhóm này thì mình đều chửi NGU và DỐT ,

mong các bạn thông cảm,

vì sự NGU DỐT đó đăng lên nhóm thì ai ngu đại nghe theo ko đầu tư vđ4 thì đời con họ sẽ khổ.

mình cũng là nạn nhân, ngày xưa mẹ mình cũng định bán căn hộ ở Kim Liên

đi mua 1 mẫu đất ở ngoại thành để nuôi lợn nuôi gà , nhưng có ông bạn bố

mình khuyên bố mẹ mình đừng làm vậy. Bố mẹ mình nghe theo không bán

bds nội đô mua bds ngoại thành, nên đời mình ăn cám.

lúc đó vốn ko có, ko vay được ai, chỉ có duy nhất cách làm giàu là "tái cơ cấu tài sản" nhưng bố mẹ mình đã bỏ lỡ cơ hội.

sau này 1 mẫu đất ở ngoại thành đáng giá bằng hàng chục cái nhà phố

nếu đi làm công ăn lương thì làm cả đời liệu có mua nổi thêm 1 cái nhà,

nhưng nếu biết cơ cấu tài sản thì chỉ cần làm 1 lần, vùng kiếm 1 nhát: đời con mình sẽ giàu hơn vài chục lần

thay vì dùng đòn bẩy có nhiều rủi ro, thì nên "tái cơ cấu tài sản": nên bán nhà phố, bán chung cư, bán biệt thự , bán đất quê đất tỉnh : để mua đất rẻ vùng

ven VĐ4:

bán đất mua đất: rủi ro bằng 0

người để ra, đất ko để thêm được: đổi mảnh đất bé lấy mảnh đất to thì chỉ có tăng và tăng

cùng bán kính với tháp rùa, cứ chỗ nào rẻ nhất thì mua

* BĐS Hà Nội có 3 ưu điểm mà không Tỉnh nào có được:

1- là thủ đô nên được nhà nước ưu tiên cao nhất, đầu tư công nhiều nhất

2- là nơi dân số các tỉnh chuyển về sống (chứ có mấy ai từ HN về tỉnh đâu)

càng ngày số dân chuyển về HN càng đông

3- là nơi có việc làm tốt, thu nhập cao: dân kiếm được nhiều tiền thì bds mới có giá cao.

** Bây giờ ở Việt Nam mới đang trong quá trình phân chia lại tài sản là thời kỳ sơ khai của giai đoạn tích lũy tư bản,

Còn rất nhiều cơ hội cho mọi người để làm giàu để đổi đời:

Nếu ai biết đầu tư biết đầu tư bds trong giai đoạn này thì sau này sẽ giàu gấp hàng trăm lần những người chỉ gửi tiền tiết kiệm.

Cơ hội này chỉ xảy ra trong 1 đời người: 30 năm nữa khi vị trí xã hội đã an bài: thế hệ con cháu sau này muốn thay đổi vị trí xã hội sẽ rất khó.

lao động cả đời không bằng chốt lời

lô đất, các bạn nên coi việc tìm mua bds là việc chính, chứ không phải (việc làm công ăn lương) :

cần thiết thì xin nghỉ phép để đi săn đất. (vì đi làm là làm giàu cho thằng chủ: bị nó bóc lột, còn việc mua bán bds là làm giàu cho bản thân mình).

*** Trên đời này mấy ai giàu sẵn, có sẵn tiền (trừ tham nhũng hoặc làm ăn phi pháp hoặc được hưởng thừa kế): mà đa phần những người giàu họ kiếm tiền bằng cách "cơ cấu lại tài sản": tận dụng các thời điểm khủng hoảng của thị trường để bán các tài sản ít tăng giá để mua tài sản có tiềm năng tăng giá thì sẽ giàu gấp 100 lần thằng khác chỉ biết cắm mặt đi làm thuê.

bố mẹ mình ko biết "cơ cấu tài sản" nên đời mình phải vất vả, vậy nên mình viết bài khuyên các bạn nên sớm "tái cơ cấu tài sản" để giúp con bạn cháu bạn sau này trở thành đại gia.

chứ mình ko bán bds vênh đai 4 cho ai, ko làm môi giới, ko làm cò , ko giới thiệu đất vđ4 cho ai nhé

Link bài gốc:

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5944200035597371/>

---//---

ai nghe mình "cơ cấu lại tài sản" : bán bds đang ở để mua VĐ4 từ năm ngoái thì đời con họ sẽ giàu hơn 100 lần,

ai bây giờ mới "tái cơ cấu tài sản" mua vđ4 thì chỉ giàu hơn 50 lần thôi.

Ai ko chịu "tái cơ cấu tài sản" thì sẽ như bố mẹ mình ngày xưa, lúc vênh đai 3 tăng giá hàng mấy chục lần thì ko thể mua nổi.

VĐ4 là cơ hội đổi đời an toàn nhất mà 30 năm mới xảy ra 1 lần,

KHÔNG có phương án "tái cơ cấu tài sản" nào an toàn và chắc chắn lãi hàng chục lần như VĐ4

----//----

Đối với bds đất nền vùng ven thuộc Hà nội: thì cứ khảo giá nhiều môi giới, nhiều chủ nhà , nhiều thợ săn đất: đâu rẻ nhất thì mua.

đạt 3 tiêu chuẩn này thì yên tâm nhập vào chắc chắn an toàn:

1- có sổ đỏ sổ hồng , có thổ cư , nằm trọn vẹn trong quy hoạch ONT, ODT: chuyển nhượng được hợp pháp : đứng tên chính chủ người mua : (không mua đất tranh chấp, dính quy hoạch, vướng pháp lý ko sang tên được sổ...)

2- lấy Tháp Rùa làm tâm: đối với đất thổ cư (xe 7 chỗ vào tận đất) thì cùng bán kính với tháp rùa (đường chim bay) : chỗ nào rẻ nhất : thì sẽ tăng nhanh nhất, bền vững nhất, an toàn nhất

ở các mức giá sau là an toàn:

bán kính 20 km thì <35tr/m²

bán kính 25km thì <30tr

bán kính 30km thì <20tr

bán kính 35km thì < 13tr

bán kính 40km thì <7tr

bán kính 45km thì <3tr

(nếu đường rộng hơn hoặc đất khu đô thị, đất đấu giá.. thì đắt hơn cũng ok)

(mức giá trên chỉ là gợi ý để tham khảo: có thể tăng giảm tùy từng trường hợp cụ thể: các bạn nên tự đi xem nhiều mảnh đất để so sánh rồi quyết định)
3- Trước khi mua check kỹ với cán bộ địa chính xã hoặc cán bộ TNMT huyện mấy câu hỏi sau là ok: lô đất đó có tranh chấp, chồng lấn. dính quy hoạch gì không, có chuyển nhượng hợp pháp cho người mua được không, thời gian chuyển nhượng hết bao lâu? Sau khi chuyển nhượng thì có phải nâng hạ hạn mức thổ cư không? nếu phải điều chỉnh thì sổ mới đứng tên người mua sẽ có bao nhiêu m2 thổ cư, bao nhiêu m2 cây lâu năm? Chắc chắn thì mới xuống tiền.

*** ở các nước khác thì bán kính 15-20km với trung tâm giá bds chỉ gấp 2-3 lần bán kính 30-35km.

còn Việt Nam bây giờ bán kính 15-20km đang đắt gấp 4-10 lần bán kính 30-35km.

vậy nên đất rẻ vùng ven vđ4 sẽ tăng cao nhiều lần nữa.

***BĐS tăng nhanh nhất là khi chưa đạt ngưỡng 100-150tr/m2:

giống như con người lớn nhanh nhất là khi chưa 16 tuổi.

BĐS giá rẻ ở Hà Nội: 10tr/m2 - 20tr/m2 tăng lên 30tr-40tr/m2 thì cực dễ, nhưng bds 100tr/m2 tăng lên 200tr/m2 thì cực khó.

Đất 10tr-20tr/m2 ở Hà Nội giống như con lợn 10-20kg : mua về nuôi kiểu gì cũng lớn và lớn rất nhanh.

chứ lợn 100kg chưa chắc đã tăng trọng nhanh.

Lợn 100kg thì nên xuất chuồng, mua đàn lợn 10kg-20kg mới để nuôi lớn lên 100kg.

Đất tăng lên đến 100tr/m2 thì cũng nên bán lấy tiền mua đất rẻ để chờ tăng giá.

Lợn nuôi từ 10-20kg lên 100kg thì phải tốn công, tốn cám, tốn tiền thuốc tăng trọng, còn đất tăng từ 10-20tr/m2 lên 100tr/m2 thì chủ đất chẳng phải làm gì, nằm ngủ thì đất cũng tăng.

Cùng bán kính với tháp rùa, cùng thuộc địa phận HN, cùng là đất ONT, ODT: chỗ nào rẻ nhất thì nên mua chỗ đó vì chỗ ấy sẽ tăng nhanh nhất.

---//---

Bài 16

Phần 1

NÊN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN hay CỔ PHIẾU BẤT ĐỘNG SẢN

Nếu pháp luật VN nghiêm minh, thị trường chứng khoán VN minh bạch, chính phủ VN và môi trường kinh doanh ở VN trong sạch như chính phủ Mỹ, nếu chế độ cộng sản không lãnh đạo VN thì khi đó Bất Động Sản ko thể tăng giá khủng như bây giờ và cổ đất cũng ko thể thăng thiên như hiện nay.

Tương lai 20 năm nữa cũng sẽ vẫn như vậy. Việt Nam sẽ vẫn ko thể như Mỹ mà vẫn sẽ như TQ cách đây 20-30 năm: là thời kỳ tăng trưởng liên tục của bds và cổ đất.

Ai bỏ qua cơ hội này thì sẽ bị tụt hậu, bị bản cùng hoá, mất đi cơ hội đổi đời mà 1000 năm mới xảy ra 1 lần.

-----//-----

1- NÊN MUA BẤT ĐỘNG SẢN hay CỔ PHIẾU BẤT ĐỘNG SẢN hay ĐẦU TƯ SẢN XUẤT KINH DOANH trong 20-30 NĂM TỚI.

Xét về lâu dài thì mua đất hoặc mua cổ đất sẽ luôn mang lại lợi nhuận nhiều hơn đầu tư sản xuất kinh doanh.

vốn huy động ở Việt Nam là 10% lãi, còn vốn huy động tại Âu Mỹ chỉ vài % lãi.

vậy nên nhà đầu tư VN không có lợi thế cạnh tranh trên thị trường tài chính thế giới. yếu tố nên ra gió, Lãi suất ngân hàng cao hơn % GDP thì sản xuất kinh doanh cũng chỉ làm giàu cho ngân hàng, tiền lãi từ SXKD ko đủ bù lạm phát.

BDS ở Tây thì đóng thuế sở hữu vài % / năm, thừa kế cho con cháu thì mất vài chục % : nhưng BDS Việt Nam thì khác.

Tây , Tàu ko mua đất VN được, đây chính là ưu thế đặc quyền của người Việt: nên tận dụng.

Bọn giáo sư tiến sỹ và các chuyên gia kinh tế nào ca ngợi sản xuất kinh doanh thì đều IQ thấp hết, vì nó ko hiểu về bản chất của kinh tế vĩ mô của Việt Nam.

Theo nguyên lý "đồng tiền thông minh" thì tiền vẫn sẽ chảy vào đất, BDS vẫn sẽ tăng nếu KHÔNG có 3 yếu tố sau:

1- đánh thuế sở hữu bds, thuế thừa kế cao như Âu Mỹ

2- Tăng lãi suất Huy động vượt ngưỡng critical point (Lãi suất huy động \geq Tỷ lệ % lạm phát Thật + Tỷ lệ tăng trưởng % GDP Thật) (như Tháng 10/2010)

3- Cải cách ruộng đất , cải tạo tư sản..

**** Đất là tài nguyên hữu hạn, là tư liệu sản xuất cơ bản nhất.

Trên đời có 3 cấp độ kiểm tiền từ thấp đến cao:

1- "tham gia lực lượng sản xuất" : tức là lao động sản xuất kinh doanh: loại này là vết dĩa,

2- "thâu tóm tư liệu sản xuất" : tức là có đất, bản quyền công nghệ, bằng sáng chế, mỏ quặng, tài nguyên thiên nhiên khác..

3- "kiểm soát quan hệ sản xuất" : tức là làm chính trị: là quan chức

* Thăng bỏ sức ra lao động, bỏ công ra sản xuất kinh doanh thì cũng phải nuôi thăng có đất: đời con đời cháu nó cũng phải mua lại đất / hoặc thuê lại đất của con cháu những người đầu tư bds. Còn những thăng có đất lại thua những thăng làm quan : cướp được chính quyền là có tất cả.

**Cấp 3 là cao nhất : lợi nhuận cao nhất; nếu ai ko có chí làm quan, ko có gan làm cách mạng thì nên cố gắng đầu tư nhiều bds để trở thành cấp 2 : chứ đừng nên làm cấp 1

----//----

Tuy nhiên các ông "Thầy Chứng Khoán" đang hô hào bà con bán đất để mua cổ phiếu BDS chỉ nói lên: 1/2 sự thật : nếu ko có chuyện thao túng cổ phiếu, phát hành thêm, chuyển lợi nhuận, gửi chi phí, chia cổ tức bất bình đẳng giữa cổ đông thiểu số và cổ đông thường, cô đặc pha loãng cổ phiếu.. nếu chứng khoán VN được kiểm soát minh bạch như chứng khoán Mỹ, khi nào chứng khoán VN bỏ ATC, bỏ ATO, và cho phép giao dịch T0 thì cổ đất sẽ là phương án lợi nhuận và an toàn nhất.

Thị trường chứng khoán VN khác với Mỹ, bọn tạo lập VN nó chó má quá nên mua đất sẽ an toàn hơn cổ đất, thà lãi 10 lần mà chắc ăn còn hơn lãi 100 lần nhưng rủi ro mất vốn . Vì ko ai biết bọn tạo lập nó nghĩ gì trong đầu.

Chơi chứng khoán ở VN không khác gì mang tiền đánh cược với anh Quyết còi xem sáng mai Anh Quyết bước chân trái ra cửa trước hay bước chân phải ra cửa trước.

Dự báo về BDS thì có thể chính xác giống như Gia cát Lượng dự báo thời tiết: chuẩn 100% : nói 7 ngày nữa có gió Đông thì đúng 7 ngày là có gió đông: không thể chệch. vì Khí tượng là bất biến.

Dự báo về cổ đất thì giống như Tư Mã Ý dự báo về hành động Tào Tháo: (Anh Quyết còi FLC, Bình gậy CEO hay Vương Vin đều là những anh Tào Tháo): việc

dự báo ngày mai Tào Tháo có phát lương cho quân lính hay không là tùy vào suy nghĩ trong đầu của tào tháo chứ ko phụ thuộc vào logic gì cả. Cổ đất cũng thế: Tăng Giảm là tùy thuộc vào ý định và hành động của các "Tạo Lập" - là các ông Tào Tháo: Nếu một ngày nào đó "Tạo Lập" muốn kiếm tiền bằng cách thao túng cổ phiếu, phát hành thêm, chuyển lợi nhuận, gửi chi phí, chia cổ tức bất bình đẳng giữa cổ đông thiểu số và cổ đông thường, cô đặc pha loãng cổ phiếu.. thì anh em chúng sỹ (các cổ đông đại chúng) sẽ chết mất xác giống như quân lính dưới quyền Tào Tháo. (chứ ko như dự báo về thị trường BĐS là một dạng dự báo thời tiết chỉ phụ thuộc vào các yếu tố khách quan mà con người có thể dự báo chính xác được)

nếu là thời bình thì sẽ không có Gia cát lượng và tư mã ý.

Nếu pháp luật VN nghiêm minh, thị trường chứng khoán VN minh bạch, chính phủ VN và môi trường kinh doanh ở VN trong sạch như chính phủ Mỹ thì khi đó bds ko thể tăng giá khủng như bây giờ và cổ đất cũng ko thể thăng thiên như hiện nay.

Tương lai 20 năm nữa cũng sẽ vẫn như vậy. Việt Nam sẽ vẫn ko thể như Mỹ mà vẫn sẽ như TQ cách đây 20-30 năm: là thời kỳ tăng trưởng liên tục của bds và cổ đất.

Ai bỏ qua cơ hội này thì sẽ bị tụt hậu, bị bần cùng hoá, mất đi cơ hội đổi đời mà 1000 năm mới xảy ra 1 lần.

nếu các cụ để ý mức lợi nhuận trung bình của sxkd và mức tăng trung bình của bds qua các năm từ 1975 đến giờ, hoặc từ năm 1986 (là lúc mở cửa kinh tế đến giờ) thì sẽ thấy đất là nhất.

Em ko nói là sxkd ko có lãi, vẫn có lãi: nhưng nhiều rủi ro và ít lãi hơn bds. vậy nên việc gì phải chọn con đường khó khăn. cứ ôm đất là an toàn nhất, lãi nhất.

Em ko dựa trên quan điểm cá nhân mà tính theo mức trung bình của toàn bộ đất nước.

xét 1 cách toàn diện nhất thì lợi nhuận trung bình của sxkd sẽ bằng với tỉ lệ tăng trưởng của GDP (khoảng 10%/ năm) (Tỉ lệ tăng trưởng GDP chính là mức lãi trung bình của các ngành sản xuất kinh doanh sau khi trừ các chi phí & thuế & lãi vay ngân hàng & trượt giá đồng tiền.

có thăng sản xuất kinh doanh lãi cao , nhưng có thăng khác phá sản: vậy nên mức lãi trung bình của sxkd chỉ 10% thôi)

còn Đất thì tăng nhanh hơn GDP bao nhiêu lần?

vậy đầu cơ đất sẽ mang lại lợi nhuận hơn sản xuất kinh doanh.

Theo lý thuyết "đồng tiền thông minh" thì khi bơm tiền thì tiền sẽ chảy vào ngành nào mang lại lợi nhuận cao nhất và an toàn nhất.

ở VN thì ở bất cứ quy mô kinh doanh nào thì cũng ko có ngành nào lợi nhuận cao bằng đất: trừ nghề làm quan chức.(vì BĐS Việt Nam thì khác với toàn bộ thế giới vì KHÔNG phải đóng thuế sở hữu cao, KHÔNG phải nộp thuế thừa kế cao: Do vậy chỉ cần có Đảng Cộng Sản lãnh đạo thì Đất sẽ mãi tăng giá)

Ai muốn giàu nhanh, chấp nhận rủi ro thì: mua cổ đất (nhưng có thể sẽ phải bán nhà ra để ở)

Ai nhát gan, ko chấp nhận rủi ro, muốn an toàn 100% thì nghe theo em: mua bds. (sẽ giàu bền giàu chắc, giàu mãi mãi, càng ngày càng giàu)

-----//-----

2- VÌ SAO BẤT ĐỘNG SẢN được coi là "TÀI SẢN AN TOÀN" còn "Cổ Phiếu BĐS" được coi là "TÀI SẢN RỦI RO": Bản chất của Ông Chủ các cty BĐS là bán BĐS hay bán Cổ Phiếu?

trước đây đại gia BĐS số 1 của VN là Tăng Minh Phụng bị toi thì sau đó thị trường BĐS có toang ko? hay là giá nhà đất chỉ giảm trong 1 năm rồi vẫn tăng tiếp.

tương lai các cty bds của TQ và VN chắc chắn cũng sẽ trên bờ vực phá sản. (ở VN có Vin, Sun, FLC, DIG, CEO, DXG.. cũng giống như Evergrande & Dailian Wanda bên TQ)

Tuy nhiên việc phá sản của CĐT ko liên quan đến giá bds tăng hay giảm mà bởi vì 04 nguyên nhân sau:

1- bản chất của các cty bds cũng giống như doanh nghiệp BOT đường bộ: đều dựa vào vốn của ngân hàng, nếu lỗ thì ngân hàng thiệt chứ ông chủ cty bds đã ăn đủ từ giai đoạn đầu tư rồi (nhờ ăn bớt phần xây dựng, kê chênh giá trị dự án...); nhóm lợi ích CĐT BĐS + Ngân Hàng luôn đi đôi với nhau để biến 1 dự án lỗ thành 1 dự án khả thi, đẩy giá trị dự án lên cao quá mức trung bình để vay tối đa (VN cũng có nhiều đại gia bds sở hữu ngân hàng)

2- Tiền mặt mà ông chủ cty bds thu về ko phải từ bán bds dự án (vì lãi và gốc phải trả ngân hàng) mà chủ yếu thu được từ bán cổ phiếu cho người dân; càng có nhiều dự án, bong bóng nợ càng lớn thì công ty bds đó lại càng "hấp dẫn" trên thị trường chứng khoán (vì danh mục đầu tư nhiều, tài sản lớn, doanh thu kỳ vọng cao ...) Vì thế kể cả trong trường hợp cty bds phá sản, cổ phiếu giá trị như trà đá thì ông chủ cũng kiếm bộn tiền rồi.

3- trước đây chính sách lỏng lẻo nên đất dự án được cấp với giá rẻ (với cơ chế xin cho) nên chủ đầu tư mua 2 đồng, xây dựng 2 đồng nhưng bán 10 đồng thì lãi quá khủng, nhưng sau này TQ và sắp tới là VN áp dụng chính sách đấu giá đất để lựa chọn nhà đầu tư nên ưu thế đất rẻ ko còn nữa, dự án xây xong thì lại phải cạnh tranh với đất phân lô đấu giá của nhà nước nên nếu bán giá cao thì ko ai mua, ế hàng nên phá sản

4- vì nhiều lý do chính trị (và được cơ chế ưu đãi vay vốn của ngân hàng) nên một số dự án của các ông lớn TQ như Evergrande, Dailian Wanda buộc phải xây ở các vùng đồng không mông quạnh, tạo nên các thành phố ma: không ai về ở, ko có khách mua: đây chính là quả bom nợ lớn nhất mà ngân hàng phải gánh .

(vì làm sao cạnh tranh được với các bds ở vị trí gần trung tâm do nhà nước thu hồi GPMB rồi đấu giá lựa chọn nhà đầu tư phát triển dự án)

chính vì 4 lý do ấy nên các cty bds mới chết.

Còn bsd tăng giá hay giảm giá thì ngoài yếu tố thị trường và chính trị thì còn phụ thuộc 2 yếu tố của bản thân BĐS : đó là : 1-loại hình BĐS và 2-vị trí BĐS (chứ không thể nói rằng các cty BĐS phá sản thì thị trường BĐS sẽ vỡ: ví dụ như vụ Tăng Minh Phụng phá sản bị tử hình: nhưng sau đó nhà đất ở VN vẫn tăng khủng gấp mấy lần)

vin sẽ chết sau khi triển khai các đại dự án là Hạ Long Xanh , Cần Giờ, Cam Lâm và Chu Lai (toàn các dự án 3000-5000 ha) (giống như Evergrande và Dailian Wanda chết sau khi xây xong 1 loạt thành phố ma ở các vùng hoang mạc không người.

Đút thanh khoản , dòng tiền bị cắt đột ngột sẽ tạo nên hiệu ứng domino làm người khủng lồ gục ngã.

Tuy nhiên người khổng lồ chết sẽ là cơ hội để các mầm xanh BĐS lớn dần lên. Sẽ có các doanh nghiệp BĐS mới được thành lập.

vì bản chất "Đểu Càng" của các người khổng lồ BĐS là mô hình kim tự tháp tài chính để hút vốn bằng quá trình thực hiện thêm nhiều dự án ; và ông chủ của cty BĐS thu lợi từ tiền bán "giấy" tức là bán cổ phiếu thu tiền mặt: đây chính là những con đĩa khổng lồ đang hút máu nền kinh tế:

công ty BDS có thể chết, ông chủ có thể bị truy tố nhưng giá BĐS tăng hay giảm còn tùy theo luật Cung - Cầu và nhu cầu đảm bảo tài sản bằng đất để tránh lạm phát của con người.

Tăng minh phụng cũng đã bị xử, công ty bds số 1 của VN thời đó của TMP cũng đã phá sản vì vỡ nợ, nhưng sau đó bds VN lại tăng lên nhiều lần vì nhu cầu của nhân dân cần có nhà đẹp, phòng rộng, chứ ko thể chui rúc cả nhà mấy người trong diện tích vài chục mét vuông được. Tiền in thêm được còn đất không để được nên vì thế đất mới tăng.

99% đại gia ở VN đều là các tù nhân dự bị, nếu ko lách luật thì đã ko trở thành đại gia. Ranh giới giữa tỷ phú và tù nhân ở VN rất mong manh, nếu 1 ngày nào đó đại gia vì 1 lý do nào đó bị truy tố, dự án bị thu hồi thì cổ phiếu chỉ còn là tờ giấy.

Không nên đánh đồng việc phá sản của doanh nghiệp bds và sự giảm giá của bds các cụ ạ: vì Đất được coi là "tài sản an toàn" còn "Cổ Đất" được coi là "tài sản rủi ro"

-----//-----

3- Vì SAO BĐS Việt Nam VẪN SẼ TIẾP TỤC TĂNG Trong 20-30 NĂM TỚI

Bài 16 (phần 2)

Để phân tích vì sao chúng khoán tạch thì mình xin lấy Bất Động Sản làm đối trọng để so sánh:

Bản chất của lợi nhuận đầu tư chứng khoán là thu lợi từ "tiền lãi sản xuất kinh doanh" : muốn có lãi cao từ SXKD thì "chi phí vốn" phải rẻ:

Tuy nhiên Lãi Vay của Việt Nam là cực kỳ cao so với thế giới:

ở các nước khác lãi vay sản xuất kinh doanh trung bình là 1%-5% còn ở VN là 8-10%: lãi vay cao thế thì kinh doanh gì cho có lãi?

vì vậy có thể nói Việt Nam KHÔNG có điều kiện THUẬN LỢI cho sản xuất kinh doanh.

Còn bản chất của đầu tư bất động sản là thu lợi từ sự "tăng giá của tài sản nhờ sự mất giá của đồng tiền". Bơm nhiều tiền, in nhiều tiền thì tiền càng mất giá.

ở VN Tăng trưởng cung Tiền luôn lớn hơn GDP và Lạm Phát:

tỉ lệ Cung Tiền M2/GDP của VN là cao nhất so với các nước khác trong khu vực: Xã hội làm ra được 1 đồng thì tiền trong XH tăng lên tới 2 đồng. Tỷ lệ M2/GDP của Việt Nam đang cao hàng đầu châu thế giới.

vì vậy có thể nói Việt Nam CÓ có điều kiện cực kỳ THUẬN LỢI cho đầu tư BĐS.

nếu các cụ để ý mức lợi nhuận trung bình của sxkd và mức tăng trung bình của bds qua các năm từ 1975 đến giờ, hoặc từ năm 1986 (là lúc mở cửa kinh tế đến giờ) thì sẽ thấy đất là nhất.

Em ko nói là sxkd ko có lãi, vẫn có lãi: nhưng nhiều rủi ro và ít lãi hơn bds. mà giá trị cổ phiếu gắn liền với kết quả sản xuất kinh doanh, cổ tức thì lấy từ tiền lãi của doanh nghiệp.

vậy nên xét về bản chất lãi cổ phiếu sẽ ko thể bằng lãi nhờ đất tăng giá.

Tuy nhiên thực tế trong thời gian qua thì giá CP đã tăng cao: chứng tỏ là đã tăng ảo: vượt quá giá trị thật.

Tăng quá thì phải giảm.

Còn giá trị đất thì gắn liền với tỉ lệ tăng giá của Cung Tiền M2. tiền in ầm ầm: gấp mấy lần tăng trưởng GDP và tăng trưởng trung bình của sản xuất kinh doanh thì đất phải tăng.

việc gì phải chọn con đường khó khăn. cứ ôm đất là an toàn nhất, lãi nhất.

Em ko dựa trên quan điểm cá nhân mà tính theo mức trung bình của toàn bộ đất nước.

xét 1 cách toàn diện nhất thì lợi nhuận trung bình của sxkd sẽ bằng với tỉ lệ tăng trưởng của GDP (khoảng 10%/ năm) (Tỉ lệ tăng trưởng GDP chính là mức lãi trung bình của các ngành sản xuất kinh doanh sau khi trừ các chi phí & thuế & lãi vay ngân hàng & trượt giá đồng tiền.

có thăng sản xuất kinh doanh lãi cao , nhưng có thăng khác phá sản: vậy nên mức lãi trung bình của sxkd chỉ 10% thôi)

còn Đất thì tăng giá tỉ lệ thuận với tốc độ Cung Tiền: nhanh hơn GDP gấp nhiều lần: Tính trung bình thì lượng cung tiền tăng khoảng 23%/ năm trong 20 năm, sau 20 năm cung tiền tăng 60 lần. Vì lý do này và nhiều lý do khác nên BĐS cũng tăng giá không kém:

Một mảnh đất năm 2001 có giá 100 triệu thì năm 2021 có giá khoảng 6 tỷ (tăng 60 lần). Năm 2041 mảnh đất đó có thể sẽ tăng giá 60 lần thành 360 tỷ. Tiền in thêm được , chứ đất có để thêm được đâu. Tiền bơm ra mà không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x3 x5 dân càng khóc thét.

vậy đầu cơ đất sẽ mang lại lợi nhuận hơn sản xuất kinh doanh. vì thế % tăng giá trung bình của cổ phiếu mà tăng nhanh hơn % tăng giá trung bình của bất động sản thì là "ảo lòi"

-----//-----

Tuy nhiên có vài trường hợp đặc biệt : kết quả kinh doanh rất tốt tuy nhiên kể cả nếu doanh nghiệp làm ăn có lãi thì chắc gì "cổ đông đại chúng" đã được hưởng thành quả?

nếu ko có chuyện thao túng cổ phiếu, phát hành thêm, chuyển lợi nhuận, gửi chi phí, chia cổ tức bất bình đẳng giữa cổ đông thiểu số và cổ đông thường, cô đặc pha loãng cổ phiếu.. nếu chúng khoán VN được kiểm soát minh bạch như chúng khoán Mỹ, khi nào chúng khoán VN bỏ ATC, bỏ ATO, và cho phép giao dịch T0 thì cổ phiếu mới là phương án đầu tư an toàn nhé.

Còn không thì cổ phiếu vẫn chỉ là tờ giấy (khác với đất là thứ sờ được dùng được, là tư liệu sản xuất cơ bản nhất, là tài nguyên hữu hạn không gì có thể thay thế được)

----//---

so sánh giữa các quốc gia với nhau thì sẽ thấy:

đối với sản xuất kinh doanh thì VN không có lợi thế về vốn : vì chi phí lãi vay ở Việt Nam quá cao: còn ở nước ngoài thấp.

còn BĐS thì khác: Việt Nam chính là thiên đường của đầu tư Bất Động Sản duy nhất còn sót lại trên thế giới vì 3 lý do:

1- không có luật sở hữu 70 năm như TQ hoặc 99 năm như Singapore

2- không đánh thuế sở hữu BĐS cao như Âu Mỹ

3- không đánh thuế thừa kế cao như Tư bản

Theo lý thuyết "đồng tiền thông minh" thì khi bơm tiền thì tiền sẽ chảy vào ngành nào mang lại lợi nhuận cao nhất và an toàn nhất. Vậy nên giá đất lại càng "tăng bền vững"

và Cổ phiếu nếu có tăng vượt quá tốc độ tăng của bds thì cũng chỉ có thể "tăng ảo" nếu khi được bơm thổi, khi nào hết "chu kỳ bơm thổi" thì cổ phiếu sẽ quay lại cái máng lợn vốn có của nó.

----//---

PS: nhiều bạn "ngây thơ" tưởng rằng tiền "đầu tư chứng khoán" chính là "đầu tư cho sản xuất kinh doanh" :

điều này là hiểu sai về bản chất thế nào là "dòng tiền đầu tư sxkd" :

nếu 1 cổ phiếu có mệnh giá 10k sau này được bơm lên 30k bán cho ông A, rồi ông A thổi tiếp lên 100k bán cho ông B: thì số tiền đầu tư vào sxkd cũng chỉ

là 10k còn 90k là tiền "thắng bạc" mà thằng BÁN lấy được từ thằng MUA: chứ 90k này phải là dòng tiền vào sxkd nhé.

*** mục đích mình viết bài chia sẻ kiến thức về BĐS trên FB ko phải là để lừa gà hay để bán bds: mà là vì mình CẢM GHÉT bọn cầm quyền và giới tinh hoa. nên muốn giúp mọi người không bị mắc bẫy của chúng.

* bản chất của mọi cuộc khủng hoảng tạo nên các chu kỳ BĐS đều là do con người tạo ra, kể cả dịch bệnh hay thiên tai hay: nếu xử lý tốt thì sẽ ko tạo thành khủng hoảng.

*Nhưng bọn lãnh đạo và tầng lớp tinh hoa lại muốn có khủng hoảng: vì thời kỳ khủng hoảng là giai đoạn bọn chúng có thể thu lợi được nhiều nhất: là lúc thuận lợi nhất để "tích lũy tư bản" : người nghèo càng nghèo đi, người giàu càng giàu hơn.

Vậy nên có dấu hiệu của bệnh dịch toàn cầu thì khủng hoảng kinh tế sẽ là tất yếu: và khi có khủng hoảng thì sẽ là cơ hội để nhà nước Bơm Tiền vì BƠM TIỀN là công cụ để bọn tỷ phú và chính trị gia thâm tóm tài sản của nhân dân cần lao. Khoảng cách Giàu Nghèo càng ngày càng tăng.

**muốn không bị giai cấp cầm quyền thâm tóm tài sản thì nhân dân cần chia sẻ kiến thức cho nhau: để nắm bắt được chu kỳ và xu thế của thị trường bds: nhờ đó tích lũy được "tư liệu sản xuất" : khi ấy sẽ không bị "bần cùng hoá" Muốn đi tắt đón đầu thì phải mua loại BĐS "an toàn" mà giai cấp thống trị cần phải mua thêm trong tương lai.

-----//-----

PS 2:

Thời gian sắp tới: Ai thấy lãi suất FED tăng mà sợ vãi đá thì chúng tỏ bản lĩnh đầu tư quá kém, kiến thức vĩ mô quá yếu vì không hiểu được bản chất của 2 chế độ:

mấy chục năm qua việc FED tăng giảm lãi suất có ảnh hưởng gì mấy tới lãi suất của VN và TQ không?

Thật ra nếu nhìn rộng ra thì các chính sách tiền tệ của Mỹ chỉ có ý nghĩa để "lừa mị" người dân Mỹ : Vì nó đều bị đội Do Thái thao túng. Fed fund rate có lên có xuống nhưng đỉnh mới luôn thấp hơn đỉnh cũ. Lý do đơn giản vì mức độ phát triển thật của Mỹ không còn cao nữa, phải làm rate thấp để dân tình còn ôm CK, vay mua nhà với tiêu sài: tích lũy của dân lại rơi vào tay bọn "tư bản chóp bu"

còn bank Việt Nam thì ko bị Do Thái thao túng mà Chính quyền Cộng sản quyết định, cần tăng thì tăng, nhưng trong lúc giải ngân gói bơm tiền để kích thích kinh tế chắc chắn sẽ ko tăng cao, vì lãi suất cao thì doanh nghiệp sản xuất kinh doanh sẽ chết đầu tiên.

ở Tây thì cốt lõi của "công nghệ hút tiền" chính là các start up mà phát triển thành tập đoàn lớn đều được bọn do thái thao túng (cái nào có tương lai , có triển vọng, có core value, có công nghệ độc quyền , có phát minh sáng tạo..) thì cũng bị bọn nó mua lại (M&A) để kiểm soát , nếu ko Takeover được thì sẽ bị cả hội dìm cho chết.

Tuy nhiên ở xứ cộng sản thì do thái ko can thiệp vận động hành lang được nên méo có vị gì,

cốt lõi của "công nghệ hút tiền" của "giai cấp thống trị" ở VN và TQ chính là BĐS chứ không phải là "cổ phiếu"

"giai cấp thống trị" của Mỹ là các gia tộc tài chính, còn "giai cấp thống trị" của VN là cộng sản.

(nói FED là chính phủ Mỹ là sai lầm, FED là 1 tổ chức tư nhân do bọn Do Thái thao túng: hành động của FED đi ngược lại lợi ích của nhân dân Mỹ , làm đất nước hoa kỳ chậm phát triển: nên sẽ bị TQ vượt lên)

Đất càng tăng giá bền vững thì chính phủ Cộng Sản càng vững mạnh.

* Nếu coi thị trường BĐS và thị trường Chứng khoán là 2 sòng bạc thì 2 ông "nhà cái" chính là "Nhà Nước" và "đội Tào Lập"

Vậy nên ôm đất chính là đồng hành với "nhà cái" : đời đời ấm no:

còn ôm cổ phiếu chính là "ăn bò cút mà nhà cái xả ra" : thằng Mua ăn cút của thằng Bán: đời đời ăn cút.

** đa phần những người chơi chứng khoán đều là các "con bạc" chứ không phải các "nhà đầu tư" vì họ chỉ mong giá cp được thổi lên để úp bỏ thằng khác , chứ không giữ cổ phiếu chờ hưởng cổ tức.

(bổ sung thêm tiền vốn (góp thêm vốn) vào doanh nghiệp mới gọi là dòng tiền đầu tư. còn việc thằng A ôm cổ phiếu lúc giá 10k : đợi đến lúc tăng lên 100k rồi bán cho thằng B thì 90k này vào túi thằng A chứ ko góp 1 xu nào vào vốn sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp cả.)

*** tất nhiên cũng có những cổ phiếu tốt: mang lại lợi nhuận nhiều hơn đầu tư đất : nhưng đó là thiểu số , mà những cổ phiếu tốt nhất thì cổ đông có ai bán ra đâu: vì vậy đa phần các cổ phiếu mua đi bán lại trên thị trường đều là hàng lởm. Do vậy Thị trường CK chính là loại sòng bạc mà người thua nhiều hơn người thắng. (giống như đánh đề: 1 thằng ăn 70 lần nhưng 99 thằng khác thua: cổ phiếu cũng thế: đa số người chơi đều thua: vận may không bao giờ đến với số đông: vì tiền túi từ các nhà đầu tư sẽ chuyển về túi bọn tào lập)

*** đất là "tài sản thật" còn cổ phiếu là "tài sản ảo": khi mua đất thì bạn trực tiếp đứng tên, được sử dụng mảnh đất ấy , còn khi mua cổ phiếu thì tiền của bạn nhờ người khác "tiêu hộ".

Nếu tin là đất tăng giá thì sẽ ko ai bán đất đi (mà chỉ bán chỗ này mua chỗ khác), tài sản của đa số nhân dân đều nằm trong đất.

Nếu tin tưởng vào hoạt động sxkd của doanh nghiệp thì sao các chủ tập đoàn không rủ cả họ hàng bán hết đất đai mà mua cổ phiếu, rồi ôm giữ cả đời để ăn cổ tức, còn bán cp đi làm gì? Loại tài sản gì mà người biết rõ về nó định thổi lên để bán chứ ko định giữ thì là tài sản ảo: ai mua vào thì là ăn cút của thằng bán ra.

**** Thị trường chứng khoán chỉ thực sự lành mạnh khi nó trở thành thị trường vốn đúng nghĩa chứ ko phải là cái sòng bạc. (đấy là khi mà đa số những người mua CP sẽ ôm CP lâu dài để chờ hưởng cổ tức, và chỉ có thiểu số à mong giá cp được thổi lên để úp bỏ thằng khác)

còn thị trường bds thì giống với "thị trường vốn" hơn là "sòng bạc" vì đa số những người có đất ở VN đều giữ đất để sử dụng và chờ đất tăng giá: chỉ có thiểu số mới mua đi bán lại ăn chênh thôi.

Ở cái thị trường nào mà đa số người chơi đều không muôn giữ tài sản lâu dài: thì nếu tài sản ấy tăng giá thì chỉ là tăng ảo.

đầu tư đất thì ngủ ngon vì đất là của mình, mình sờ được.

còn cổ phiếu thì ngủ ko ngon vì đưa tiền cho thằng khác tiêu hộ.

cổ phiếu mệnh giá 10k nhưng bị thổi lên 100k thì 90k vào túi thằng úp bỏ, chỉ có 10k là vào công ty để thằng chủ cty "tiêu hộ" thôi

Thị trường chứng khoán chỉ thực sự lành mạnh khi nó trở thành thị trường vốn đúng nghĩa chứ ko phải là cái sòng bạc. (đấy là khi mà đa số những người mua CP sẽ ôm CP lâu dài để chờ hưởng cổ tức, và chỉ có thiểu số à mong giá cp được thổi lên để úp bỏ thằng khác)

----//-----

1- "Đầu tư cổ phiếu" là đánh bạc, hên xui, sẽ luôn khổ vì nhiều thông tin thật giả lẫn lộn, sợ cá voi , sợ cá mập ăn thịt, sợ tào lập bị nhà nước bỏ tù: (nếu

doanh nghiệp làm ăn có lãi thì lại có rủi ro bị đội tạo lập thao túng cổ phiếu, phát hành thêm, chuyển lợi nhuận, gửi chi phí, chia cổ tức bất bình đẳng giữa cổ đông thiểu số và cổ đông thường, cô đặc hoặc pha loãng cổ phiếu...) anh em đầu cơ cổ phiếu chỉ muốn ăn của kẻ khác, đỡ nhà kẻ khác, nên suốt ngày canh chạy, canh thoát hàng, canh bảng điện, canh úp bô thăng khác, canh rút vốn...chả hơn méo gì bọn trộm vặt.

2- "Đầu tư BĐS" là đầu tư bằng tầm nhìn, bằng vĩ mô chính sách, bằng giá trị lớn lên của bds theo thời gian, ko xác định ăn của ai cả : như cách mà mình làm: chọn mảnh đất an toàn để mua: là loại mà bạn dùng được hoặc con cháu đời sau của các bạn dùng được: thì các bạn sẽ thấy thanh thản, hào sảng, chỉ cần mua xong đi ngủ, hàng ngày cổ động phong trào... Thế là sau nhiều năm bds tăng hàng nhiều lần, ko vất vả.

---//---

Nếu nhìn vào vĩ mô thì ở VN không có ngành sxkd nào lãi bằng ôm đất. Vì cơ chế ưu đãi đầu tư, ưu đãi thuế của VN thấp, lãi vay thì cao: vì vậy môi trường kinh doanh đầu tư sản xuất của VN không phải là Thuận Lợi so với thế giới. (vậy nên chứng khoán cổ phiếu tăng nhanh tăng cao là "tăng ảo"

NHƯNG

Môi trường đầu tư bds ở Việt Nam lại thuận lợi số 1 thế giới: (vậy nên đất tăng giá nhanh, tăng giá cao là "tăng thật")

Bởi vì Việt Nam chính là thiên đường của đầu tư Bất Động Sản duy nhất còn sót lại trên thế giới nhờ 4 lý do:

- 1- không có luật sở hữu 70 năm như TQ hoặc 99 năm như Singapore
- 2- không đánh thuế sở hữu BĐS cao như Âu Mỹ
- 3- không đánh thuế thừa kế cao như Tư bản
- 4- tỉ lệ Cung tiền M2/GDP thuộc nhóm cao nhất trên thế giới : tiền bơm ầm ầm ra mà không vào đất thì giá bất phờ x3 x5 dân càng khóc thét.

---//---

---//---

Cập nhật ngày 20/06:

cách đây mấy tháng mình đã dự báo chứng khoán sẽ chết nhăn răng rồi, những ai ko nghe theo thì ân hận:

*** ở Việt Nam có 2 rủi ro lớn nhất:

- 1- rủi ro về chính trị: các đại gia cũng như con lợn: nuôi béo là thịt, khi nào có lợi nhuận là xẻo. Chủ các cty đang Niêm yết đều có vấn đề (nếu ko lách luật, ko vi phạm pháp luật thì rất khó trở thành đại gia): đều là tù nhân dự bị: nếu bị bắt thì cổ phiếu về 0
- 2- rủi ro về lòng người: lúc đang xây dựng doanh nghiệp, thâu tóm quỹ đất thì ông chủ cũng tử tế, nhưng lúc bắt đầu chuyển sang giai đoạn chia lợi nhuận, chia cổ tức thì lòng người sẽ thay đổi, anh em ruột còn cắn xé nhau thì người ngoài chắc gì được chia?

---//---

*** Mình ko đầu tư CK là vì bây giờ thị trường CK như cái sòng bạc, cá lớn nuốt cá bé, chúng sỹ chỉ là con mồi cho tạo lập ăn thịt. Khi nào chứng khoán VN được kiểm soát minh bạch như chứng khoán Âu Mỹ, khi nào chứng khoán VN bỏ ATC, bỏ ATO, và cho phép giao dịch T0 thì mình cũng sẽ chơi cổ phiếu.

---//---

ở Tây thì cốt lõi của "công nghệ hút tiền" là chứng khoán : các start up mà phát triển thành tập đoàn lớn đều được bọn do thái thao túng (cái nào có tương lai, có triển vọng, có core value, có công nghệ độc quyền, có phát minh sáng tạo..) thì cũng bị bọn nó mua lại (M&A) để kiểm soát, nếu ko Takeover được thì sẽ bị cả hội dìm cho chết.

Tuy nhiên ở xứ cộng sản thì Do Thái ko can thiệp vận động hành lang được nên méo có vị gì, vì vậy cốt lõi của "công nghệ hút tiền" của VN và TQ chính là BĐS (vì nhà nước nắm nhiều đất nhất thông nhờ sở hữu toàn dân về đất đai)

Đất càng tăng giá bền vững thì chính phủ Cộng Sản càng vững mạnh.

Bài 17

BÂY GIỜ : CÓ NÊN VAY NGÂN HÀNG ĐỂ MUA BĐS HAY KHÔNG?

---/---

có 1 cách tốt hơn, an toàn hơn vay ngân hàng đó là "tái cơ cấu tài sản"

Bài Giáo Án số 3:

"TÁI CƠ CẤU TÀI SẢN" là CÁCH "An Toàn Nhất", "Khả Thi nhất" và "Không có rủi ro nào"

để NHẬN TÀI SẢN lên 400 lần qua 2 THẾ HỆ:

(1 CĂN NHÀ THÀNH 400 CĂN NHÀ)

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5957575687593139/?fs=e&s=cl>

---//---

Các bài trước của mình đã phân tích rõ là BĐS VN sẽ còn tăng đến 2024.

Tuy nhiên trong giai đoạn 2020-2022 thì những ai có tiền nhàn rỗi thì đều đầu tư bds hết rồi.

Do vậy vấn đề ở đây là "có nên vay tiền Ngân Hàng để đầu tư bds hay không?"

đi làm thuê hay sản xuất kinh doanh làm gì có mấy ngành nghề có lãi 200% - 300% / năm.

còn đầu tư bds thì cả triệu người VN đang lãi x2 x3 trên năm trong giai đoạn 2020-2022 và sẽ có thêm hàng triệu người x2 x3 tài sản trong giai đoạn 2022-2024 nhờ bds (nếu dùng đòn bẩy tài chính bằng cách vay ngân hàng thì có thể lãi hàng chục lần)

ai ko đầu tư mà vẫn đi làm thuê thì mới khổ (trừ làm thuê cho nhà nước)

bạn nào có thể thì chỉ ra cách nào kiếm tiền x2 x3 lần tài sản trong 2 năm tiếp theo mà an toàn hơn mua đất, thì ko cần đầu tư bds cũng được.

Sóng bds còn kéo dài đến 2024, Ai bỏ qua cơ hội này thì sẽ bị tụt hậu, bị bản cùng hoá, mất đi cơ hội đổi đời x2 x3 lần tài sản, cơ hội này hàng chục năm mới xảy ra 1 lần, ai ko tận dụng là dại.

Đời người có vài chục năm, Từ 1- 20 tuổi là mất hai chu kỳ của bds rồi. 20-50 tuổi được 3 chu kỳ nữa. nếu 30 tuổi mà ko đầu tư bds thì phí mất cơ hội đổi đời: nếu thành công thì tự do tài chính, khỏi cần đi làm trong quãng đời còn lại. Bỏ qua cơ hội này thì cả đời khó ngóc đầu lên được. Ai giữ tiền thì mất giá, ai vay tiền đầu tư bds thì đổi đời.

20 năm ăn học ko bằng 1 cơ hội đầu tư, cả 1 đời cống hiến lao động vất vả làm công ăn lương không bằng 1 lần chốt lãi bds.

Bạn trẻ nào chưa có 2 tỷ thì chưa nên đầu tư BĐS mà nên đầu tư cổ phiếu: vì tuy rủi ro nhưng lãi sẽ cao hơn: nếu full margin nhưng rủi ro bị cháy tài khoản thì cũng có thể làm lại từ đầu vì tuổi còn trẻ, 2 tỷ cũng ko phải là nhiều. Đổ thì x10, Đen thì làm lại từ đầu. Còn mình thì già rồi nên sẽ chọn phương án an toàn tuyệt đối là đầu tư BĐS.

BDS chỉ có thể lãi 2-4 lần 1 năm (vì mình chỉ đầu tư loại bds an toàn 100% nên lãi ít) vậy nên khó làm giàu nhanh

Nếu ai vẫn thấy rủi ro thì tốt nhất thì ko nên đầu tư, vì mục đích của đầu tư bds là để ăn ngon ngủ kỹ chờ đất tăng giá. Đọc xong các bài viết của mình mà vẫn thấy rủi ro khi đầu tư bds thì tốt nhất là cứ tiếp tục công việc mà bạn đang làm, vì bạn ko có tư duy thích hợp để đầu tư bds.

chu kỳ tăng BDS như thế này hàng chục năm mới có 1 lần: nên tận dụng cơ hội này để x2 x3 tài sản.

từ 2022 đến 2024 là cơ hội vàng cuối cùng của chu kỳ này: nên tận dụng.

những ai có công việc bận rộn nên cân nhắc ưu tiên đầu tư bds hơn là công việc, vì những cơ hội để x2 x3 tài sản nhờ đầu tư BDS như thế này cả đời chỉ gặp được vài lần, còn công việc chuyên môn thì làm lúc nào cũng được.

trước khi đầu tư thì tâm lý phải thoải mái, phải chắc chắn là bds sẽ tăng đến 2024 thì mới yên tâm ngủ ngon khi xuống tiền.

Bác nào còn lo ngại là bds sẽ sập trước 2024 thì đọc lại các bài phân tích thị trường trên fb Lucy Nguyen, còn vấn đề gì chưa hiểu thì comment trên fb, em sẽ trả lời công khai để cả nhà yên tâm đầu tư.

BDS ko phải là đánh bạc mà là bài toán kinh tế: biết cách giải thì luôn luôn đúng, chứ ko phải trò may rủi.

đối với dự báo về thị trường bds Hà Nội thì chỉ có Đúng và Sai; có Tăng và Giảm; đều rất rõ ràng chứ chẳng phụ thuộc vào "đội lái" hay ông "Tạo Lập" nào như đầu tư cổ phiếu.

Em tự tin là mình luôn dự báo chính xác được sự tăng giảm của thị trường và biết loại bds nào là an toàn và chắc chắn có lãi.

sóng bds còn kéo dài đến 2024, Ai bỏ qua cơ hội này thì sẽ bị tụt hậu, bị bản cứng hoá, mất đi cơ hội đổi đời x2 x3 lần tài sản, cơ hội này hàng chục năm mới xảy ra 1 lần, ai ko tận dụng là dại.

---//---

Trong vòng 10 năm gần đây: giai đoạn 2011-2020, tốc độ tăng cung tiền của Việt Nam trung bình gần 16%/năm: Trong khi đó tăng trưởng GDP thực trung bình giai đoạn này chỉ là 6%/năm, còn tăng trưởng GDP + tỷ lệ lạm phát trung bình chỉ là 11,4%/năm.

Tức là trong vòng 10 năm qua: ai gửi ngân hàng với lãi suất < 11,4% thì coi như tiền bốc hơi, còn ai vay tiền với lãi suất < 16% thì coi như ko phải trả lãi (vì đồng tiền mất giá hàng ngày)

(Nguồn: <https://m.vietnamnet.vn/.../tien-mat-trong-dan-o-viet-nam...>)

* Xét trong khoảng thời gian 20 năm:

Cung tiền M2 năm 2000: 222,882 tỷ VND

Cung tiền M2 12/2021: 13,402,097 tỷ VND

(nguồn số liệu: <https://finance.vietstock.vn/du-lieu-vi-mo/51/tin-dung.htm>)

Tính trung bình thì lượng cung tiền tăng khoảng 23%/ năm trong 20 năm, sau 20 năm cung tiền tăng 60 lần.

Vì lý do này và nhiều lý do khác nên BDS cũng tăng giá không kém:

Một mảnh đất năm 2001 có giá 100 triệu thì năm 2021 có giá khoảng 6 tỷ (tăng 60 lần). Năm 2041 mảnh đất đó có thể sẽ tăng giá 60 lần thành 360 tỷ.

Tiền in thêm được, chứ đất có để thêm được đâu.

Tiền bơm ra mà không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x3 x5 dân càng khóc thét.

----//-----

* Mối quan hệ của Lạm Phát được thể hiện theo công thức sau:

$MV = PY$

(trong đó M là lượng tiền, V là vòng quay của tiền, P là Giá cả, Y là sản lượng (GDP thực tế)

khi giá cả toàn thế giới tăng: thì VN cũng bị ảnh hưởng: khi ấy việc tăng cung tiền chính là 1 việc cực kỳ có ích cho nền kinh tế (P tăng thì M sẽ tăng tương ứng)

điều mà chính phủ VN lo sợ không phải là "Lạm Phát" mà là khủng hoảng kinh tế "Đình Lạm"

"Lạm Phát" là 1 hiện tượng khách quan: giống như 1 con Virus : cái này ko tránh được. (giá cả hàng hoá cả thế giới tăng thì VN cũng phải tăng theo: giống như xung quanh đều là FO thì bạn cũng sẽ chắc chắn bị lây bệnh) còn "Đình Lạm" lại là 1 dạng khủng hoảng: giống như 1 loại bệnh (mà Virus gây bệnh là "Lạm Phát") : bệnh này có thể chữa được, hoặc phòng tránh được nhờ các loại thuốc hoặc Vắcxin (ở đây là các chính sách kinh tế của nhà nước).

"Cung tiền" và "vòng quay tiền" là 2 yếu tố cấu thành "Lạm Phát" giống như 2 yếu tố tạo nên con virus là ADN và Protein:

vậy nên khi đánh giá tác động đến bds nói riêng và nền kinh tế nói chung thì phải đánh giá tác động của "Lạm Phát" - tức là tác động của con virus)

* nhìn vào 2 hình đính kèm bài sẽ thấy: ở VN Tăng trưởng cung Tiền luôn lớn hơn GDP và Lạm Phát:

tỉ lệ Cung Tiền M2/GDP của VN là cao nhất so với các nước khác trong khu vực:

(tỷ lệ này của Việt Nam là 175% còn ở các nước tương đồng trong ASEAN-5 chỉ là chưa tới 130% đối với Malaysia và Thái Lan, 63% đối với Phillipines và chưa đầy 40% đối với Indonesia. Tỷ lệ M2/GDP của Việt Nam vào thời điểm cuối năm 2020 là khoảng 190%.

Trong vòng 10 năm gần đây: giai đoạn 2011-2020, tốc độ tăng cung tiền của Việt Nam trung bình gần 16%/năm : Trong khi đó tăng trưởng GDP thực trung bình giai đoạn này chỉ là 6%/năm, còn tăng trưởng GDP + tỷ lệ lạm phát trung bình chỉ là 11,4%/năm.

Tức là trong vòng 10 năm qua: ai gửi ngân hàng với lãi suất < 11,4% thì coi như tiền bốc hơi, còn ai vay tiền với lãi suất < 16% thì coi như ko phải trả lãi (vì đồng tiền mất giá hằng ngày)

(Nguồn: <https://m.vietnamnet.vn/.../tien-mat-trong-dan-o-viet-nam...>)

* Xét trong khoảng thời gian 20 năm:

Cung tiền M2 năm 2000: 222,882 tỷ VND

Cung tiền M2 12/2021 : 13,402,097 tỷ VND

Tính trung bình thì lượng cung tiền tăng khoảng 23%/ năm trong 20 năm, sau 20 năm cung tiền tăng 60 lần.

(Nguồn: <https://finance.vietstock.vn/du-lieu-vi-mo/51/tin-dung.htm>)

Một mảnh đất năm 2001 có giá 100 triệu thì năm 2021 sẽ có giá 6 tỷ.

vậy nên: Tiền mặt chính là "Tiêu Sản" chứ Không phải là "Tài Sản"

* Tuy nhiên: Ai chỉ nói được đến Cung Tiền là đốt mà lại thích chơi chữ : vì khi xét đến yếu tố Lạm Phát thì tức là đã bao gồm tác động của Cung Tiền nằm trong Lạm Phát rồi.

Chỉ nói đến Cung Tiền là thiếu sót vì còn phải xét đến Vòng Quay Tiền nữa.

Cung Tiền nhiều nhưng Vòng Quay Tiền chậm thì Lạm Phát cũng ko cao.

Vậy nên đánh giá tác động của Lạm Phát sẽ đầy đủ hơn đánh giá tác động của Cung Tiền

Bản chất của lạm phát là vòng quay tiền rất nhanh ;

muốn hấp thụ được lạm phát thì chính phủ phải rút tiền về;

cách hút tiền tốt nhất là bán đất cho dân ;

dân bỏ tiền ra mua đất từ chính phủ khi ấy dân có đất còn tiền lại quay về kho bạc nhà nước.

Chính phủ các nước tư bản không có nhiều đất (vì không tịch thu được đất của giai cấp Tư Sản, Địa chủ) nên không thể bán nhiều đất cho dân để thu tiền về. Còn chính phủ các nước cộng sản là kẻ đầu cơ đất lớn nhất : quỹ đất mệnh mông (nhờ cải cách ruộng đất, cải tạo tư sản và sở hữu toàn dân về đất đai) nên cần Hút tiền về thì nhà nước chỉ cần cắt đất bán cho dân.

Giảm bớt được số tiền lưu thông trên thị trường thì sẽ hấp thụ được lạm phát. Do vậy việc "tăng giá BĐS" chính là liều thuốc hạ sốt để chữa căn bệnh do Virus "Lạm Phát" gây ra.

Nếu áp dụng hợp lý phương pháp hấp thụ lạm phát bằng cách tăng giá bất động sản thì có thể hạn chế việc lạm dụng tăng lãi suất để hấp thụ lạm phát bởi vì chỉ có hai công cụ hấp thụ lạm phát hiệu quả nhất: Đó là tăng giá bất động sản và tăng lãi suất ngân hàng nếu công cụ này hiệu quả rồi thì có thể giảm bớt công cụ kia (Vì bản chất của việc hấp thụ lạm phát chính là làm sao để hút tiền từ thị trường về kho bạc nhà nước Nhằm giảm bớt số tiền lưu thông trên thị trường và làm chậm lại vòng quay tiền)

Việt Nam Không sợ khủng hoảng "giảm phát" và "đình lạm" như tư bản vì BĐS là công cụ hấp thụ lạm phát hiệu quả nhất:

BDS mà xuống giá thì nhà nước thiệt nhất.

chỉ ở các nước XHCN thì BĐS mới được coi là công cụ hấp thụ lạm phát : vì nhà nước kiểm soát đất đai: tiền bán đấu giá đất thu về cho nhà nước; (khác với chúng khoán thì tiền từ người này chuyển sang túi người khác chứ ko thu được tiền về nhà nước nên cổ phiếu ko được coi là công cụ hấp thụ được lạm phát)

ngoài 2 công cụ "tăng giá BĐS" và "tăng lãi suất" thì chỉ có 1 công cụ nữa để "chữa lành căn bệnh khủng hoảng kinh tế" chính là "mua lại ngân hàng giá 0 đồng"

bản chất của việc này là tịch thu tài sản cá nhân để bù lỗ cho nhà nước:

Chính Phủ lỗ lớn vì tài sản cầm cố tại ngân hàng bị định giá thấp so với giá trị thực:

các cổ đông của ngân hàng - người mua cổ phiếu & trái phiếu mất trắng:

nhưng nhà nước thu lợi khổng:

cách này đã được anh Bình ruồi thực hiện rất thành công: nhờ tịch thu tài sản của những người như Hà Văn Thắm nên nhà nước có công cụ để hấp thụ nguồn lực nhằm vượt qua khủng hoảng thành công.

Vậy nên các bác cứ yên tâm là VN tuy nhiễm phải Virus "Lạm Phát" nhưng sẽ KHÔNG bao giờ phát bệnh khủng hoảng "Giảm Phát" hay "Đình Lạm"

Bị nhiễm virus "lạm phát" nhưng ko bị bệnh "khủng hoảng" nặng chính là sự ưu việt của chủ nghĩa xã hội.

càng có khủng hoảng lớn, giá dầu và giá cả hàng hoá càng tăng thì VN càng có lợi, vì cộng sản thiệt 1 thì các nước tư bản thiệt 10. Khủng hoảng toàn cầu chính là cơ hội để các quốc gia cộng sản bút phá vọt lên.

Cả thế giới bị chìm tầu, nhiều quốc gia tư bản sẽ chết chìm nhưng cộng sản luôn an toàn bởi vì bên cạnh "công cụ lãi suất" thì CS còn có 2 cái phao nữa: (phao bơm tiền tăng giá BĐS và phao mua lại Ngân hàng giá 0 đồng)

- năm 2008 toàn cầu khủng hoảng: cộng sản dùng phao bơm tiền tăng giá BĐS nên phát triển được đến cuối 2010 rồi mới tăng lãi suất huy động. Sau đó thì cộng sản dùng thêm cái phao "mua lại ngân hàng 0 đồng" nên không bị chìm sâu vào khủng hoảng nhiều như các nước tư bản.

- Nhờ 2 cái phao này nên tốc độ phát triển VN và TQ trong thời kỳ khủng hoảng nhanh hơn hẳn các nước tư bản.

*** 2 cái Phao cũng như 2 loại thuốc mà chỉ riêng chế độ công sản mới có:

1- "Tăng giá BĐS" để Hấp thụ Lạm phát: là thuốc hạ sốt, là thuốc chữa bệnh: khiến tác động của khủng hoảng chậm hơn, ít hơn

2- "Mua ngân hàng giá O đồng" là thuốc bổ dưỡng giúp bệnh phục hồi nhanh: có thuốc thì bệnh nhanh khỏi hơn, ít di chứng hơn

do vậy khi khủng hoảng toàn cầu xảy ra năm 2008 thì BĐS Việt Nam vẫn tăng đến tận tháng 10/2010;

năm nay cũng thế: BĐS sẽ tăng đến 2024.

bds Tây chết trước còn bds Việt Nam sẽ chết chậm sau 2 năm: chính nhờ thị trường BĐS

giá BĐS ở Việt Nam Tăng hay Giảm không phụ thuộc vào các yếu tố "khách quan" như "Lạm Phát" mà phụ thuộc vào yếu tố "chủ quan" là "lãi suất huy động": Do vậy chính phủ VN sẽ nắm quyền quyết định khi nào Tăng giá BĐS hay Giảm Giá BĐS.

*** có 2 loại chu kỳ BĐS: chu kỳ tăng chu kỳ giảm: tùy thuộc vào chính sách của chính phủ:

Khi nhà nước tăng lãi suất huy động của ngân hàng thì bds sẽ giảm: chu kỳ bds sẽ kết thúc để chuyển sang chu kỳ mới.

Tuy nhiên việc này rất khó đoán vì nó phụ thuộc vào ý chí chính trị của lãnh đạo VN.

- chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền) là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

Khi chưa kết thúc gói bơm tiền kích thích kinh tế thì sẽ ko tăng lãi suất: vì muốn Hạ giá BĐS thì phải tăng lãi suất huy động $> (\% \text{ lạm phát} + \% \text{ tăng trưởng GDP})$: khi đó thì các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh sẽ chết đầu tiên.

(tham khảo thêm bài này về "thế nào là Lãi Suất tác động đến bds" nhé :

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/729771555094292/?d=n>)

Năm 2022 này đang giống với giai đoạn nhà nước bơm tiền năm 2008 nhé: năm 2008 giá hàng hóa thế giới cũng tăng phi mã, "giá dầu thô vào tháng 7-2008 lên đến 147,27 USD/thùng, khi đó lạm phát trong nước lên 22,97%." (nguồn: <https://tuoitre.vn/dai-bieu-quoc-hoi-tran-hoang-ngan-dung...>)

- Năm 2008-2010 ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới. Ngân hàng nhà nước bắt đầu thắt tín dụng cung tiền năm 2008 giảm đột ngột về 18% sau đó kích cầu lần 2 năm 2009 lên mức 37% đến cuối 2010 giảm mạnh về mức 12%. Giá BĐS lúc này gần như tăng điên dại và phình bong bóng. Cuối 2010 lãi suất huy động tăng lên 18%, CPI tiếp tục vượt 21%. Khi nguồn cung BĐS vô tận + lãi suất huy động tăng trần đột ngột + lạm phát phi mã + cung tiền giảm mạnh => Cộng hưởng lại gây nên khủng hoảng bong bóng BĐS 2011 nổ BÒM.

Vậy nguyên nhân sâu xa đó là lượng tiền bơm ra tích tụ trong nền kinh tế 1 thời gian dài, lạm phát tích lũy ở mức cao và nóng đó chính là LẠM PHÁT KÉO (Lạm phát do cầu kéo). Khi LẠM PHÁT KÉO xảy ra thì chính phủ sẽ phải tăng lãi suất huy động đến hút tiền về, nhằm giảm lượng tiền lưu thông để kìm chế lạm phát.

Còn ở chu kỳ này, cung tiền từ đây 2014 đến nay chỉ ở mức 15-18%/năm. Lạm phát thấp, GDP tăng trưởng tốt (2012-2020). Nhưng từ 2020-nay thì GDP rất thấp. CPI nằm ở mức thấp 3-4%. Lạm phát hiện tại là do ảnh hưởng từ xung đột Nga-UKRAINE, các lệnh cấm vận thương mại nhằm trừng phạt Nga khiến giá các hàng hóa, sản phẩm, dầu mỏ, nguyên vật liệu,... leo thang tăng nóng do thiếu hụt nguồn cung ngắn hạn => đẩy chi phí lên cao sinh ra lạm

phát. Vậy đây là LẠM PHÁT ĐẨY (Lạm phát do chi phí đẩy). Tính chất khác hẳn với lạm phát ở chu kỳ trước.

Việc chính phủ tăng lãi suất huy động lúc này sẽ khiến cho các doanh nghiệp chết lâm sàng đầu tiên chứ không phải là BĐS. Trong khi đó chính phủ sắp bơm gói kích cầu kinh tế 350.000 tỷ vào quý II/2022 thì việc tăng lãi suất là điều khó xảy ra và giá BĐS sẽ còn tăng nữa.!

Tiền không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x3 x5 dân càng khóc thét.

*** Giống như chu kỳ (2008-2010) : ai đừng mua bds từ năm 2008 vì sợ khủng hoảng kinh tế thì mất cơ hội nhân 2 nhân 3 lần tài sản.

- Cuối năm 2010 là kết thúc giai đoạn giải ngân gói bơm tiền : lúc đó Tháng 11/2010, Lãi suất huy động VND đã tăng vọt từ 10%/ năm lên đến 17%/năm và Năm 2011 lãi suất huy động đạt đỉnh 24%/ năm (Nguồn:

<https://www.bsc.com.vn/BSCNews/2017/8/29/578699.aspx>)

Vì Khi đó là lúc đạt đủ tiêu chuẩn của công thức: Lãi suất huy động \geq (tỉ lệ % lạm phát + tỉ lệ tăng trưởng % GDP)

Khi ấy BĐS mới đóng băng và kết thúc chu kỳ tăng trưởng.

* Bây giờ cũng vậy ai nhát gan đừng mua bds trước khi kết thúc chu kỳ tăng (2022-2024) cũng sẽ thì mất cơ hội x2 x3 tài sản.

- Tuy nhiên bds bị ảnh hưởng bởi yếu tố tâm lý nên có sự Phân Hoá: chỗ Tăng Ảo quá cao , chỗ khác lại chưa tăng nhiều: sẽ tăng thêm: vì vậy cần phải tỉnh táo: vì BĐS vẫn sẽ tăng trưởng trong 2 năm tiếp theo nhưng ở một số nơi đã tăng quá giá trị thật nhất là BĐS ở Tỉnh.

**** mua bds ở đâu, khi nào thì phải dựa trên các phân tích về chu kỳ, thời điểm, đặc thù kinh tế vùng, và chính sách của nhà nước theo từng giai đoạn.

Có thể tham khảo bài viết này của em về:

CHU KỲ của BẤT ĐỘNG SẢN gồm mấy GIAI ĐOẠN , Giờ ĐANG Ở GIAI ĐOẠN NÀO:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/727941041944010/?d=n>

* chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 rất giống với chu kỳ 2008-2010 : đều là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

* năm 2008 nhà nước bơm tiền cho các "quả đấm thép- là các tập đoàn kinh tế nhà nước" , còn năm 2022 thì bơm tiền qua gói " đầu tư công kích thích kinh tế": đây chính là sự khởi đầu của chu kỳ Tăng giá BĐS mới (2022-2024)

*vì thời điểm bắt đầu của 2 chu kỳ này là đỉnh của 2 cơn sốt bds của 2 chu kỳ tăng trước đó: (là cơn sốt đất 2020-2022 và cơn sốt đất 2006-2008) : đáng lẽ sau các cơn sốt đất thì thị trường phải tạm lắng xuống để chờ tích lũy. nhưng không: nhờ có sự can thiệp của nhà nước bằng cách "bơm tiền" nên sẽ lại tạo 1 cơn sốt mới với đỉnh giá bds cao hơn cơn sốt đất trước đó.

* lúc giải ngân gói bơm tiền thì ko thể tăng lãi suất nhiều.

Vì tăng lãi suất là các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh chết đầu tiên chứ ko phải là bọn đầu cơ BĐS. (Mục đích của gói Bơm tiền kích thích kinh tế là để cứu doanh nghiệp, nếu tăng lãi suất thì là giết doanh nghiệp à?)

* Vậy nên để cứu nền kinh tế, cứu các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh thì trong giai đoạn 2022-2024: Chính Phủ VN sẽ buộc phải chấp nhận việc "BĐS sẽ tăng giá" vì KHÔNG thể tăng "Lãi suất huy động" vượt ngưỡng Critical Point : vậy nên:

(Lãi suất huy động \leq Tỉ lệ % lạm phát + Tỉ lệ tăng trưởng % GDP)

do đó BĐS vẫn sẽ tăng giá trong chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền)

Vậy nên giai đoạn 2022-2024 sẽ là cơ hội làm giàu nhờ bds tăng giá , hàng chục năm sau mới lặp lại. Ai chưa có tài sản , không vay được vốn đầu tư bất động sản thì có thể làm cò, làm thợ săn đất: tháng kiếm hàng trăm triệu ok Ngu đại nhất là đi làm thuê, dùng sức lực và kiến thức của mình làm giàu cho thằng chủ.

nếu đọc kỹ các bài của mình thì sẽ hiểu rõ là 2 năm tới chỉ có BĐS là cột trụ chống đỡ của nền kinh tế VN vượt qua khỏi khủng hoảng. Đất mà giảm giá thì chính phủ Việt Nam liêu xiêu, cả nền kinh tế đất nước sẽ chìm sâu vào khủng hoảng. Khi lạm phát càng cao thì càng cần tăng giá BĐS: nếu ko tăng giá bds thì dân sẽ dồn tiền mua đô, vàng, tiền ảo.. nền kinh tế Việt Nam sẽ sụp đổ. vì thế sẽ khó có ngành sản xuất kinh doanh nào có thể x2 x3 tài sản như bds. cơ hội này hàng chục năm mới có 1 lần, ko tận dụng thì ân hận.

Tuy nhiên BDS VN còn bị ảnh hưởng bởi yếu tố tâm lý thị trường, nhiều nơi đã FOMO tăng quá giá trị thực: vì vậy nên rút vốn khỏi các thị trường bds đã tăng ảo: để đầu tư vào các thị trường BDS tiềm năng , là đích đến của dòng tiền giai đoạn 2022-2024.

Đọc 1000 quyển sách, nỗ lực làm việc 12 tiếng 1 ngày Nhưng số tiền kiếm được hàng năm không nhanh bằng tốc độ bds tăng giá đâu.

Vậy nên NGƯỜI GIÀU Càng GIÀU HƠN, người nghèo thì càng nghèo hơn.

bản chất xã hội là vậy, vì chế độ này nó vậy: BĐS ở Tây thì đóng thuế sở hữu vài % / năm, thừa kế cho con cháu thì mất vài chục % : nhưng BĐS Việt Nam thì khác: vậy nên sẽ luôn tăng trưởng đột biến trong nhiều chu kỳ.

Tây , Tàu ko mua đất VN được, đây chính là ưu thế đặc quyền của người việt: nên tận dụng các chu kỳ BĐS để làm giàu .

20-30 năm nữa cũng sẽ như vậy. cày cuốc toát mồ hôi 10 năm cũng sẽ ko bằng giá đất tăng 1 nhíp.

Ai ko tận dụng cơ hội chu kỳ 2022-2024 này để x2 x3 tài sản thì sẽ bị tụt lại so với xã hội, vì tài sản của mình ko tăng nhưng người khác lại tận dụng cơ hội này để x2 x3 lần tài sản và vượt xa bạn.

vì bds trong 20-30 năm tới sẽ luôn tăng nhanh hơn so với tốc độ tăng thu nhập nên ai có nhiều bds hơn mức trung bình của xã hội sẽ càng ngày càng giàu hơn,

còn ai có ít bds hơn mức trung bình sẽ càng ngày càng nghèo hơn.

vậy nên khi đã biết chắc chắn là bds sẽ tăng trong giai đoạn 2022-2024 này thì cách tốt nhất để làm giàu chính là vay tiền để mua thêm bds.

1% người giàu của thế giới đang nắm 99% tài sản của toàn cầu: đó là vì họ tận dụng đòn bẩy tài chính, vay ngân hàng lúc lãi suất thấp để đầu tư tài sản tăng giá cao.

lãi suất hiện nay đang thấp < (tỉ lệ lạm phát + tỉ lệ tăng trưởng GDP) : thì cứ mạnh dạn cầm nhà vay bank, ko sợ rủi ro vì bds sẽ tăng nhiều lần, miễn ko mua phải loại bds đã tăng ảo là ok.

đây là 5 nguyên tắc chọn mua đầu tư bds cho năm 2022:

Nguyên tắc 1- so với giá đỉnh 2011 thì địa phương nào càng tăng nhiều lần thì càng rủi ro đù đỉnh.

Nguyên tắc 2- địa phương nào toàn dân mua xong chờ bán lại để úp bô nhau: thì người mua sau càng dễ ăn mứt (người từ HN có về tỉnh sống hay người Tỉnh sẽ về HN)

Nguyên tắc 3- bds ở địa phương nào bị truyền qua tay nhiều nhà đầu tư nhất thì càng fomo nhất, thằng cuối cùng bị úp bô nhiều.

Nguyên tắc 4- chỗ nào nhiều cá voi cá mập nhất thì thị trường càng bị thao túng, chỉ có 2 thị trường lớn nhất là chưa bị cá voi cá mập thổi giá đó là HCM

và HN vì lượng hàng quá nhiều, đất trong dân phân tán nên ko con cá nào đủ vốn để ôm đẩy lừa gà

Nguyên tắc 5- tính thanh khoản ở đâu cao nhất? Thủ đô hay đất quê đất tỉnh? sống cuối sẽ chạy về nơi có tính thanh khoản cao nhất. Đây chính là nơi an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất.

Nếu mua loại bds an toàn thì mới yên tâm ngủ ngon khi cầm nhà vay bank.

*** Ai thấy lãi suất FED tăng mà sợ vãi đá thì chúng tôi bản lĩnh đầu tư quá kém, kiến thức vĩ mô quá yếu vì không hiểu được bản chất của 2 chế độ: mấy chục năm qua việc FED tăng giảm lãi suất có ảnh hưởng gì mấy tới lãi suất của VN và TQ không?

Thật ra nếu nhìn rộng ra thì các chính sách tiền tệ của Mỹ chỉ có ý nghĩa để "lừa mị" người dân Mỹ : Vì nó đều bị đội Do Thái thao túng. Fed fund rate có lên có xuống nhưng đỉnh mới luôn thấp hơn đỉnh cũ. Lý do đơn giản vì mức độ phát triển thật của Mỹ không còn cao nữa, phải làm rate thấp để dân tình còn ôm CK, vay mua nhà với tiêu sài: tích lũy của dân lại rơi vào tay bọn "tư bản chóp bu"

còn bank Việt Nam thì ko bị Do Thái thao túng mà Chính quyền Cộng sản quyết định, cần tăng thì tăng, nhưng trong lúc giải ngân gói bơm tiền để kích thích kinh tế chắc chắn sẽ ko tăng cao, vì lãi suất cao thì doanh nghiệp sản xuất kinh doanh sẽ chết đầu tiên.

ở Tây thì cốt lõi của "công nghệ hút tiền" chính là các start up mà phát triển thành tập đoàn lớn đều được bọn do thái thao túng (cái nào có tương lai , có triển vọng, có core value, có công nghệ độc quyền , có phát minh sáng tạo..) thì cũng bị bọn nó mua lại (M&A) để kiểm soát , nếu ko Takeover được thì sẽ bị cả hội dìm cho chết.

Tuy nhiên ở xứ cộng sản thì do thái ko can thiệp vận động hành lang được nên méo có vị gì, cốt lõi của "công nghệ hút tiền" của VN và TQ chính là BĐS. Đất càng tăng giá bền vững thì chính phủ Cộng Sản càng vững mạnh.

----/----

* mục đích em chia sẻ kiến thức về BĐS trên FB ko phải là để lừa gà hay để bán bds: mà là vì em CẢM GHÉT bọn cầm quyền và giới tinh hoa. nên muốn giúp mọi người không bị mắc bẫy của chúng.

* bản chất của mọi cuộc khủng hoảng tạo nên chu kỳ BĐS đều là do con người tạo ra, kể cả dịch bệnh hay thiên tai hay: nếu xử lý tốt thì sẽ ko tạo thành khủng hoảng.

*Nhưng bọn lãnh đạo và tầng lớp tinh hoa lại muốn có khủng hoảng: vì thời kỳ khủng hoảng là giai đoạn bọn chúng có thể thu lợi được nhiều nhất: là lúc thuận lợi nhất để "tích lũy tư bản" : người nghèo càng nghèo đi, người giàu càng giàu hơn.

Vậy nên có dấu hiệu của bệnh dịch toàn cầu thì khủng hoảng kinh tế sẽ là tất yếu: và khi có khủng hoảng thì sẽ là cơ hội để nhà nước Bơm Tiền vì BƠM TIỀN là công cụ để bọn tỷ phú và chính trị gia thâu tóm tài sản của nhân dân cần lao. Bọn giàu tận dụng hiệu quả công cụ đòn bẩy vay vốn ngân hàng nên càng giàu hơn, người nghèo ko vay tiền mua bds nên bị nghèo đi sau mỗi chu kỳ tăng giá bds: Khoảng cách Giàu Nghèo càng ngày càng tăng.

**muốn không bị giai cấp cầm quyền thâu tóm tài sản thì nhân dân cần chia sẻ kiến thức cho nhau: để nắm bắt được chu kỳ và xu thế của thị trường bds: nhờ đó tích lũy được "tư liệu sản xuất" : khi ấy sẽ không bị "bần cùng hoá" Muốn đi tắt đón đầu thì phải mua loại BĐS "an toàn" mà giai cấp thống trị cần phải mua thêm trong tương lai.

Sự tăng giá của BĐS có 03 dạng khác nhau :

1- Tăng do phát triển kinh tế: đây là hình thức tăng trưởng bền vững : là xu thế lâu dài nên không được coi là "chu kỳ).

2-Tăng do Bơm tiền: là hình thức tăng trưởng không bền vững : có tính chất lặp đi lặp lại nên được gọi là "chu kỳ" : giá bds sẽ tăng nhanh rồi đóng băng và có thể sẽ giảm 1 phần (Nhưng giá cuối chu kỳ vẫn luôn cao hơn giá tại đầu chu kỳ)

3- Tăng ảo : do tâm lý FOMO , do bị úp bô , lừa gà , : nếu dựa trên quan điểm giá bds ở địa phương nào tăng cao nhất, nhanh nhất là tăng ảo và tiềm ẩn rủi ro nhiều nhất: thì cứ so giá bds ở các địa phương từ năm 2011 (là điểm đáy của BĐS chu kỳ trước) với giá BĐS tại thời điểm bây giờ: địa phương nào tăng ít nhất thì sẽ an toàn ít khả năng vỡ bong bóng nhất (không tính bds ở ngõ ngách vì bây giờ là thời đại oto, ko phải thời đại xe máy như 10 năm trước)

*Các bác nhớ mua ở quê, ở tỉnh, ở HN, SG gì cũng được nhưng phải mua được ở ngưỡng giá hỗ trợ, có những hạ tầng kỳ vọng ở tương lai, có khả năng để sử dụng (ở, cho thuê), có khả năng thanh khoản và rút tiền về khi thị trường đóng băng. Đừng bao giờ phi vào chỗ hàng nóng để rồi ôm hận.

* mua bds ở đâu, khi nào thì phải dựa trên các phân tích về chu kỳ, thời điểm, đặc thù kinh tế vùng, và chính sách của nhà nước theo từng giai đoạn.

bác nào muốn đầu tư bds trong năm 2022 có thể tham khảo bài viết sau của em (quan điểm đầu tư của em là thà lãi 2 lần vốn nhưng chắc chắn 100% an toàn còn hơn lãi 5-10 lần vốn nhưng chỉ an toàn 90% vẫn còn 10% rủi ro; thà đầu tư 1 bds nhưng chắc chắn có lãi, còn hơn đầu tư 10 bds nhưng lãi 9 bds; thà ăn ít nhưng an toàn còn hơn ăn lãi cao nhưng tiềm ẩn rủi ro)

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/734924384579009/?d=n>

Bài 18

THẤT CHẬT TÍN DỤNG , HẠN CHẾ CHO VAY BẤT ĐỘNG SẢN để Giảm Giá BĐS CHỈ LÀ TRÒ HỀ.

---/----

Nếu nhà nước thực sự muốn làm giảm giá bds thì chỉ cần làm 1 việc duy nhất đó là đánh thuế sở hữu BĐS , thuế thừa kế BĐS cao như các nước tư bản Âu Mỹ. khi ấy giá BĐS sẽ giảm sâu.

Nếu đọc kỹ các bài của mình thì sẽ hiểu rõ là 2 năm tới chỉ có BĐS là cột trụ chống đỡ của nền kinh tế VN vượt qua khỏi khủng hoảng. Đất mà giảm giá thì chính phủ Việt Nam liêu xiêu, cả nền kinh tế đất nước sẽ chìm sâu vào khủng hoảng. Khi lạm phát càng cao thì càng cần tăng giá BĐS: nếu ko tăng giá bds thì dân sẽ dồn tiền mua đô, vàng, tiền ảo.. nền kinh tế Việt Nam sẽ sụp đổ.

Vì thế nên trong giai đoạn 2022-2024 Chính phủ VN vẫn phải tiếp tục bơm tiền (cung tiền M2 > GDP) ; giữ lãi suất huy động Thấp < Tỷ lệ lạm phát Thật + tỷ lệ tăng trưởng GDP thật ; không đánh thuế bds và thuế thừa kế cao như Tây: do đó BĐS cả nước sẽ tăng (trừ một số khu vực đã FOMO tăng ảo quá cao)

Khi giá bds tăng cao thì xã hội sẽ có bức xúc: nhất là những ai ko đủ tiền mua đất , vậy nên thỉnh thoảng nhà nước sẽ có vài hành động mị dân : thể hiện là chính phủ cũng cố làm giảm giá bds để cho những người ko đủ tiền mua đất đó yên lòng.

Thất chặt tín dụng , hạn chế cho vay bất động sản chỉ là trò hề: BĐS giai đoạn này 2007-2008 vẫn sẽ tăng nhé.

- Giai đoạn 2007-2008 cũng thất chặt tín dụng bds, nhưng nhà đất tăng gấp 2-3 lần đến 2010 mới vỡ nhé.

<https://thuvienphapluat.vn/.../that-chat-tin-dung-bds-co...>

<https://nld.com.vn/thi.../siet-chat-hay-noi-long-239832.htm>

- Năm 2020 cũng siết chặt tín dụng BĐS nhưng giá BĐS từ 2020-2022 cũng tăng mấy lần

<https://m.tinnhanhchungkhoan.vn/ngan-hang-siet-chat-cac...>

<https://special.vietnamplus.vn/2018/12/25/tin-dung-bds/?amp>

* ở thời điểm này: các ngân hàng tư nhân bị giới hạn bởi hạn mức cho vay bds (room tín dụng có giới hạn), nên phải hạn chế cho vay cá nhân (con ghê) để dồn tiền cho các CĐT vay (con ruột)

điều này càng chứng tỏ bds đang ở chân sóng.

nếu BĐS sắp xì hơi thì các CĐT đã cố bán thật nhanh các bds hiện có, đang này Vin và các CĐT khác om hàng, ko bán vội, chờ giá cao mới bán.

* Theo nguyên lý "đồng tiền thông minh" thì tiền vẫn sẽ chảy vào đất, BĐS vẫn sẽ tăng nếu KHÔNG có 3 yếu tố sau:

1- đánh thuế sở hữu bds, thuế thừa kế cao như Âu Mỹ

2- Tăng lãi suất Huy động vượt ngưỡng critical point (Lãi suất huy động \geq Tỷ lệ % lạm phát Thật + Tỷ lệ tăng trưởng % GDP Thật) (như Tháng 10/2010)

3- Cải cách ruộng đất , cải tạo tư sản..

----//----

Đất là tài nguyên hữu hạn, là tư liệu sản xuất cơ bản nhất.

Trên đời có 3 cấp độ kiểm tiền từ thấp đến cao:

1- "tham gia lực lượng sản xuất" : tức là lao động sản xuất kinh doanh: loại này là vết dĩa,

2- "thâu tóm tư liệu sản xuất" : tức là có đất, bản quyền công nghệ, bằng sáng chế, mỏ quặng, tài nguyên thiên nhiên khác..

3- "kiểm soát quan hệ sản xuất" : tức là làm chính trị: là quan chức

* Thăng bỏ sức ra lao động, bỏ công ra sản xuất kinh doanh thì cũng phải nuôi thăng có đất: đời con đời cháu nó cũng phải mua lại đất / hoặc thuê lại đất của con cháu những người đầu tư bds. Còn những thăng có đất lại thua những thăng làm quan : cướp được chính quyền là có tất cả.

**Cấp 3 là cao nhất : lợi nhuận cao nhất; nếu ai ko có chí làm quan, ko có gan làm cách mạng thì nên cố gắng đầu tư nhiều bds để trở thành cấp 2 : chứ đừng nên làm cấp 1

----//----

nếu đọc kỹ các bài của mình thì sẽ hiểu rõ là 2 năm tới chỉ có BĐS là cột trụ chống đỡ của nền kinh tế VN vượt qua khỏi khủng hoảng. Đất mà giảm giá thì chính phủ Việt Nam liêu xiêu, cả nền kinh tế đất nước sẽ chìm sâu vào khủng hoảng. Khi lạm phát càng cao thì càng cần tăng giá BĐS: nếu ko tăng giá bds thì dân sẽ dồn tiền mua đô, vàng, tiền ảo.. nền kinh tế Việt Nam sẽ sụp đổ. Chúng ta cùng nhau nhìn lại lịch sử kinh tế giai đoạn 2002-2012. Giai đoạn này GDP tăng trưởng tốt 6-8%.

Cung tiền M2 tăng dần từ 15% năm 2002 đến 47% cuối năm 2007 đầu năm 2008 với cú kích cầu kinh điển "Quả đấm thép", lượng tiền bơm ra nền kinh tế giai đoạn này gấp hơn 10 lần. Giai đoạn này giá BĐS tích lũy và tăng dần. Lãi suất huy động luôn nằm ở mức trên 10%/năm. Chỉ số CPI vượt ngưỡng 20%. Năm 2008-2010 ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới. Ngân hàng nhà nước bắt đầu thất tín dụng cung tiền năm 2008 giảm đột ngột về 18% sau đó kích cầu lần 2 năm 2009 lên mức 37% đến cuối 2010 giảm mạnh về mức

12%. Giá BĐS lúc này gần như tăng điên dại và phình bong bóng. Cuối 2010 lãi suất huy động tăng lên 18%, CPI tiếp tục vượt 21%. Khi nguồn cung BĐS vô tận + lãi suất huy động tăng trần đột ngột + lạm phát phi mã + cung tiền giảm mạnh => Cộng hưởng lại gây nên khủng hoảng bong bóng BĐS 2011 nổ BOM.

Vậy nguyên nhân sâu xa đó là lượng tiền bơm ra tích tụ trong nền kinh tế 1 thời gian dài, lạm phát tích luỹ ở mức cao và nóng đó chính là LẠM PHÁT KÉO (Lạm phát do cầu kéo). Khi LẠM PHÁT KÉO xảy ra thì chính phủ sẽ phải tăng lãi suất huy động đến hút tiền về, nhằm giảm lượng tiền lưu thông để kìm chế lạm phát.

Còn ở chu kỳ này, cung tiền từ đây 2014 đến nay chỉ ở mức 15-18%/năm. Lạm phát thấp, GDP tăng trưởng tốt (2012-2020). Nhưng từ 2020-nay thì GDP rất thấp. CPI nằm ở mức thấp 3-4%. Lạm phát hiện tại là do ảnh hưởng từ xung đột Nga-UKRAINE, các lệnh cấm vận thương mại nhằm trừng phạt Nga khiến giá các hàng hoá, sản phẩm, dầu mỏ, nguyên vật liệu,... leo thang tăng nóng do thiếu hụt nguồn cung ngắn hạn => đẩy chi phí lên cao sinh ra lạm phát. Vậy đây là LẠM PHÁT ĐẨY (Lạm phát do chi phí đẩy). Tính chất khác hẳn với lạm phát ở chu kỳ trước.

Việc chính phủ tăng lãi suất huy động lúc này sẽ khiến cho các doanh nghiệp chết lâm sàng đầu tiên chứ không phải là BĐS. Trong khi đó chính phủ sắp bơm gói kích cầu kinh tế 350.000 tỷ vào quý II/2022 thì việc tăng lãi suất là điều khó xảy ra và giá BĐS sẽ còn tăng nữa.!

Tiền không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x3 x5 dân càng khóc thét. BĐS tăng giá thì chính phủ cộng sản sẽ càng giàu mạnh: cần tiền đầu tư cơ sở hạ tầng thì cắt đất ra bán (còn chính phủ Tư bản ko cướp đất từ giai cấp tư sản & địa chủ nên ko có đất để bán)

Nếu Không tăng giá BĐS thì dân lười nhấc i lại, ko chịu lao động sản xuất tạo ra hàng hoá.

Bên Âu Mỹ nhà rẻ, đánh thuế thặng dư trợ cấp cho tầng nghèo nên tỉ lệ lười nhấc ko chịu đi làm ở Âu Mỹ cực cao: vì thất nghiệp cũng được hưởng trợ cấp đủ ăn tiêu thì tội gì phải đi làm: nền kinh tế sẽ suy vong.

Cộng sản như TQ thì bắt tầng nghèo cũng phải nai lưng ra kiếm sống, dẫu nào lười thì đói, trừ một tỉ lệ nhỏ có sự trợ giúp gia đình là có thể "nằm thẳng" được, còn đại đa số phải cố gắng phấn đấu: nền kinh tế sẽ phát triển.

Mấy chục năm trước: nhờ tăng giá BĐS mà Trung Quốc đã phát triển thành công, Việt Nam đi theo con đường thành công của TQ

---//---

BĐS chỉ có thể giảm giá nếu chính phủ VN làm 1 trong 3 cách này:

1- Hạn chế bơm tiền (cung tiền M2 < GDP)

2- Tăng Cao lãi suất huy động > (Tỉ lệ lạm phát Thật + tỉ lệ tăng trưởng GDP thật)

3- Đánh thuế BĐS và thuế thừa kế Cao như Tây

Ngoài 3 cách trên ra thì tất cả các biện pháp khác đều ko thể giảm giá BĐS, mà chỉ các hành động mị dân: thể hiện rằng chính phủ cũng cố gắng làm giảm giá BĐS: để cho những người ko đủ tiền mua BĐS yên lòng, bớt kêu gào than thân trách phận, bớt lên án chê bai chính sách nhà nước, giảm bớt bức xúc xã hội.

----//----

Có 02 Trường Phái Đầu Tư BĐS: "Đầu tư giá trị" và "đầu tư lướt sóng"

1- "Đầu tư lướt sóng" là đánh bạc, hên xui, sẽ luôn khổ vì nhiều thông tin thật giả lẫn lộn, sợ cá voi, sợ cá mập ăn thịt, anh em chỉ muốn ăn của kẻ khác,

dở nhà kẻ khác, nên suốt ngày canh chạy, canh thoát hàng, canh úp bồ thăng khác...chả hơn méo gì bọn trộm vặt.

2- "Đầu tư Giá Trị" là đầu tư bằng tầm nhìn, bằng vĩ mô chính sách, bằng giá trị lớn lên của bds theo thời gian, ko xác định ăn của ai cả : như cách mà mình làm, thì các bạn sẽ thấy thanh thản, hào sảng, chỉ cần mua xong đi ngủ, hàng ngày cổ động phong trào... Thế là sau nhiều năm bds tăng hàng nhiều lần, ko vất vả.

----//----

BDS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo, Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Đây là 5 nguyên tắc chọn mua đầu tư bds cho năm 2022: (trên quan điểm của trường phái "Đầu Tư Giá Trị")

Nguyên tắc 1- so với giá đỉnh 2011 thì địa phương nào càng tăng nhiều lần thì càng rủi ro đứ đính.

Nguyên tắc 2- địa phương nào toàn dân mua xong chờ bán lại để úp bồ nhau: thì người mua sau càng dễ ăn mất (người từ HN có về tỉnh sống hay người Tỉnh sẽ về HN)

Nguyên tắc 3- bds ở địa phương nào bị truyền qua tay nhiều nhà đầu tư nhất thì càng fomo nhất, thăng cuối cùng bị úp bồ nhiều.

Nguyên tắc 4- chỗ nào nhiều cá voi cá mập nhất thì thị trường càng bị thao túng, chỉ có 2 thị trường lớn nhất là chưa bị cá voi cá mập thổi giá đó là HCM và HN vì lượng hàng quá nhiều, đất trong dân phân tán nên ko con cá nào đủ vốn để ôm đẩy lừa gà

Nguyên tắc 5- tính thanh khoản ở đâu cao nhất? Thủ đô hay đất quê đất tỉnh? sống cuối sẽ chạy về nơi có tính thanh khoản cao nhất. Đây chính là nơi an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất.

----//----

* ai chưa tin là BDS Hà Nội sẽ tăng liên tục trong giai đoạn 2022-2024 thì nên đọc lại các bài này để yên tâm đầu tư bds.

Ai đã tin rồi thì chỉ nên tập trung đi mua đất : mua càng sớm càng rẻ: tiền đang mất giá hàng ngày

Bài 19

Kịch Bản "CHẾT TRÊN ĐỒNG TÀI SẢN" sẽ KHÔNG bao giờ xảy ra ở Việt Nam. SỰ NGUY HIỂM KHI TIỀN MẤT GIÁ

----//----

Nhiều "chiên gia tài chính" đang làm một số bà con hoang mang vì dự báo "BDS đóng băng" hay những ai mua BDS thì sẽ "chết trên đồng tài sản" đây là bọn dốt nát: vì nó chỉ biết copy lý thuyết của Tây vào Việt Nam mà ko hiểu là bản chất của 2 nền kinh tế là khác nhau: nền kinh tế Âu Mỹ là "nền Kinh Tế Vay Nợ" còn nền kinh tế Việt Nam và Trung quốc là "nền Kinh tế Tích Lũy": (đa số dân Âu Mỹ vay tiền để tiêu rồi lại đi làm để trả nợ , chứ ko tích cóp tiền bạc như dân Việt Nam và TQ).

Khi tiền mất giá thì mua bds sẽ là cách tối ưu để gia tăng tài sản: và giá BDS sẽ tăng liên tục: điều này đúng với cả Ta và Tây.

Nhưng khi Bán BDS lại là việc khác 😊:

1 - Người dân bên Tây gần như ko ai có tiền mặt hay vàng dự trữ, nên muốn mua BDS thì phải Vay ngân hàng. Khi BDS tăng giá thì người mua bds lại phải

nhờ ngân hàng thẩm định hồ sơ tín dụng, nếu thu nhập ko đủ trả nợ thì muốn mua bds cũng ko ngân hàng nào cho vay. Kể cả người bán giảm giá 10% nhưng người mua không được duyệt hồ sơ vay thì cũng chịu (giá nhà tăng x2 nhưng thu nhập tăng có 10% thì làm sao đủ khả năng vay mua nhà) : còn những bọn làm ăn phi pháp tuy có thừa tiền cũng ko dám mua bds vì phải chứng minh nguồn tiền.

vậy mới xảy ra chuyện "chết trên đồng tài sản" : giá bds tăng liên tục nhưng ko bán được hàng (tăng giá nhưng không thanh khoản được)

2- ở Việt Nam thì tiền và vàng trong dân nhiều: nếu thấy bds tăng giá thì người việt có thể bán vàng ,vay mượn gia đình , bạn bè để mua BĐS (thậm chí cầm sổ vay tiền để lướt);

mua BĐS ở Việt Nam KHÔNG phải chứng minh nguồn tiền nên những bọn làm ăn phi pháp, buôn lậu, tham nhũng thoải mái mua bds : coi bds là kênh bảo toàn tài sản tối ưu nhất.

vì vậy trong chu kỳ tăng giá của BĐS này (2022-2024) ai cần bán bds thì chỉ cần giảm giá rẻ hơn thị trường là bán được luôn.

* vì vậy ở VN khi tiền đang mất giá thì BĐS sẽ luôn tăng giá và sẽ ko bao giờ xảy ra chuyện "chết trên đồng tài sản" ở VN đâu.

** khi nào VN không còn 1000 tấn vàng dự trữ trong dân, Khi nào VN có luật chống rửa tiền: những ai làm ăn phi pháp , buôn lậu, tham nhũng thừa tiền cũng ko dám mua bds vì ko chứng minh được thu nhập, Khi nào nền kinh tế VN biến chuyển thành nền kinh tế "Vay Nợ Tiêu Dùng" như Âu Mỹ : thì khi đó mới có chuyện "chết trên đồng tài sản" nhé

----//----

SỰ NGUY HIỂM KHI TIỀN MẤT GIÁ

Xã hội làm ra được 1 đồng thì tiền trong XH tăng lên tới 5 đồng. Tỷ lệ M2/GDP của Việt Nam đang cao hàng đầu châu Á. Đất tăng gấp đôi gấp 3 là còn ít. Có những thứ to lớn tưởng chừng không phải việc của mình nhưng tới giờ mới thấm, cầm đầu đi làm mà không quan tâm gì những chuyện này, không đầu tư BĐS thì lương có tăng nhưng vẫn mãi nghèo. Người giàu càng nhiều tài sản lại càng giàu. Thế nó mới đau.

Tiền mất chính là "Tiêu Sản" chứ Không phải là "Tài Sản"

ở VN Tăng trưởng cung Tiền luôn lớn hơn GDP và Lạm Phát:

tỷ lệ Cung Tiền M2/GDP của VN là cao nhất so với các nước khác trong khu vực:

(tỷ lệ này của Việt Nam là 175% còn ở các nước tương đồng trong ASEAN-5 chỉ là chưa tới 130% đối với Malaysia và Thái Lan, 63% đối với Phillipines và chưa đầy 40% đối với Indonesia. Tỷ lệ M2/GDP của Việt Nam vào thời điểm cuối năm 2020 là khoảng 190%.

Trong vòng 10 năm gần đây: giai đoạn 2011-2020, tốc độ tăng cung tiền của Việt Nam trung bình gần 16%/năm : Trong khi đó tăng trưởng GDP thực trung bình giai đoạn này chỉ là 6%/năm, còn tăng trưởng GDP + tỷ lệ lạm phát trung bình chỉ là 11,4%/năm.

Tức là trong vòng 10 năm qua: ai gửi ngân hàng với lãi suất < 11,4% thì coi như tiền bốc hơi, còn ai vay tiền với lãi suất < 16% thì coi như ko phải trả lãi (vì đồng tiền mất giá hàng ngày)

(Nguồn: <https://m.vietnamnet.vn/.../tien-mat-trong-dan-o-viet-nam...>)

* Xét trong khoảng thời gian 20 năm:

Cung tiền M2 năm 2000: 222,882 tỷ VND

Cung tiền M2 12/2021 : 13,402,097 tỷ VND

(nguồn số liệu : <https://finance.vietstock.vn/du-lieu-vi-mo/51/tin-dung.htm>)

Tính trung bình thì lượng cung tiền tăng khoảng 23%/ năm trong 20 năm, sau 20 năm cung tiền tăng 60 lần.

Vì lý do này và nhiều lý do khác nên BĐS cũng tăng giá không kém:

Một mảnh đất năm 2001 có giá 100 triệu thì năm 2021 có giá khoảng 6 tỷ (tăng 60 lần). Năm 2041 mảnh đất đó có thể sẽ tăng giá 60 lần thành 360 tỷ. Tiền in thêm được, chứ đất có để thêm được đâu.

Tiền bơm ra mà không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x3 x5 dân càng khóc thét.

---/--

BĐS tăng giá thì chính phủ cộng sản sẽ càng giàu mạnh: cần tiền đầu tư cơ sở hạ tầng thì cắt đất ra bán (còn chính phủ Tư bản ko cướp đất từ giai cấp tư sản & địa chủ nên ko có đất để bán)

Nếu Không tăng giá bds thì dân lười nhác ỉ lại, ko chịu lao động sản xuất tạo ra hàng hoá.

Bên Âu Mỹ nhà rẻ, đánh thuế thằng giàu trợ cấp cho thằng nghèo nên tỉ lệ lười nhác ko chịu đi làm ở âu mỹ cực cao: vì thất nghiệp cũng được hưởng trợ cấp đủ ăn tiêu thì tội gì phải đi làm: nền kinh tế sẽ suy vong.

Cộng sản như TQ thì bắt thằng nghèo cũng phải nai lưng ra kiếm sống, đưa nào lười thì đói, trừ một tỉ lệ nhỏ có sự trợ giúp gia đình là có thể "nằm thẳng" được, còn đại đa số phải cố gắng phấn đấu: nền kinh tế sẽ phát triển.

Mấy chục năm trước: nhờ tăng giá BĐS mà Trung quốc đã phát triển thành công, Việt Nam đi theo con đường thành công của TQ

----/----

BĐS chỉ có thể giảm giá nếu chính phủ VN làm 1 trong 3 cách này:

1- Hạn chế bơm tiền (cung tiền M2 < GDP)

2- Tăng Cao lãi suất huy động > (Tỉ lệ lạm phát Thật + tỉ lệ tăng trưởng GDP thật)

3- Đánh thuế bds và thuế thừa kế Cao như Tây

Ngoài 3 cách trên ra thì tất cả các biện pháp khác đều ko thể giảm giá bds, mà chỉ các hành động mị dân: thể hiện rằng chính phủ cũng cố gắng làm giảm giá bds: để cho những người ko đủ tiền mua bds yên lòng, bớt kêu gào than thân trách phận, bớt lên án chê bai chính sách nhà nước, giảm bớt bức xúc xã hội.

* Các vụ bắt bớ sẽ giúp thị trường BĐS lành mạnh, các CĐT sẽ khó xin xỏ được dự án, làm cho giá đầu vào các dự án bds cao hơn: Nguồn cung sụt giảm -> BĐS sẽ càng tăng

----//----

Có 02 Trường Phái Đầu Tư bds: "Đầu tư giá trị" và "đầu tư lướt sóng"

1- "Đầu tư lướt sóng" là đánh bạc, hên xui, sẽ luôn khổ vì nhiều thông tin thật giả lẫn lộn, sợ cá voi, sợ cá mập ăn thịt, anh em chỉ muốn ăn của kẻ khác, đỡ nhà kẻ khác, nên suốt ngày canh chạy, canh thoát hàng, canh úp bờ thằng khác...chả hơn méo gì bọn trộm vặt.

2- "Đầu tư Giá Trị" là đầu tư bằng tầm nhìn, bằng vĩ mô chính sách, bằng giá trị lớn lên của bds theo thời gian, ko xác định ăn của ai cả: như cách mà mình làm, thì các bạn sẽ thấy thanh thản, hào sảng, chỉ cần mua xong đi ngủ, hàng ngày cổ động phong trào... Thế là sau nhiều năm bds tăng hàng nhiều lần, ko vất vả.

----//----

BĐS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo, Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Đây là 5 nguyên tắc chọn mua đầu tư bds cho năm 2022: (trên quan điểm của trường phái "Đầu Tư Giá Trị")

Nguyên tắc 1- so với giá đỉnh 2011 thì địa phương nào càng tăng nhiều lần thì càng rủi ro đù đỉnh.

Nguyên tắc 2- địa phương nào toàn dân mua xong chờ bán lại để úp bồ nhau: thì người mua sau càng dễ ăn mứt (người từ HN có về tỉnh sống hay người Tỉnh sẽ về HN)

Nguyên tắc 3- bds ở địa phương nào bị truyền qua tay nhiều nhà đầu tư nhất thì càng fomo nhất, thằng cuối cùng bị úp bồ nhiều.

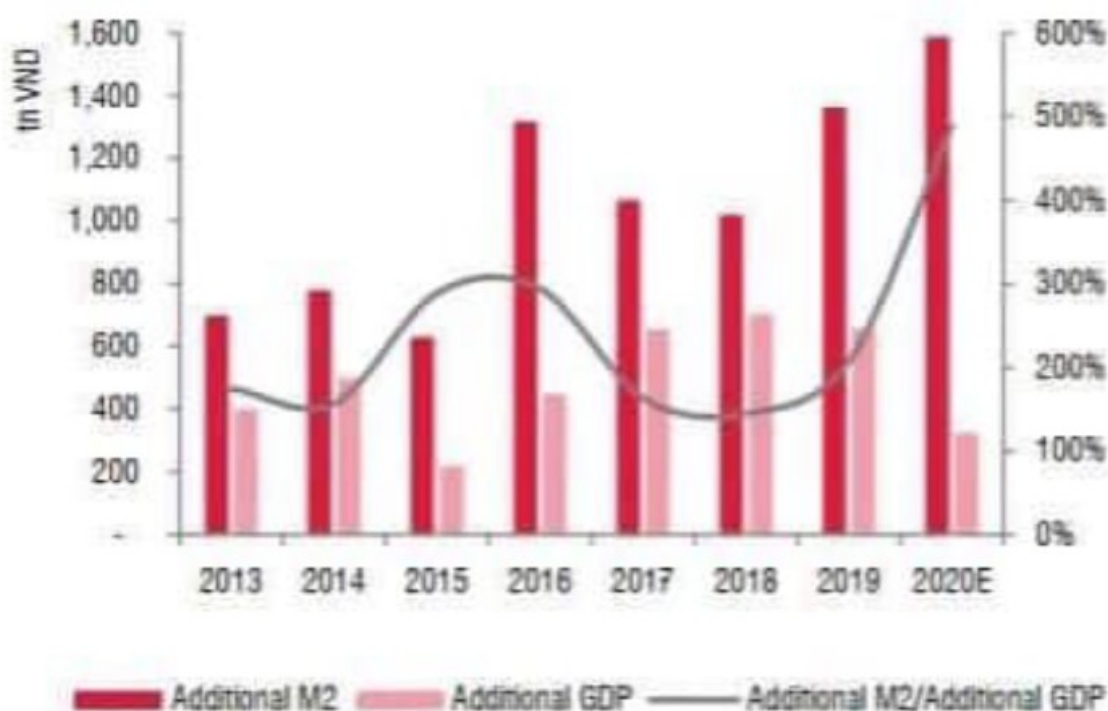
Nguyên tắc 4- chỗ nào nhiều cá voi cá mập nhất thì thị trường càng bị thao túng, chỉ có 2 thị trường lớn nhất là chưa bị cá voi cá mập thổi giá đó là HCM và HN vì lượng hàng quá nhiều, đất trong dân phân tán nên ko con cá nào đủ vốn để ôm đầy lừa gà

Nguyên tắc 5- tính thanh khoản ở đâu cao nhất? Thủ đô hay đất quê đất tỉnh? sóng cuối sẽ chạy về nơi có tính thanh khoản cao nhất. Đấy chính là nơi an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất.

----/----

---///----

GDP và cung tiền M2



Bài 20

TƯƠNG LAI LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN NÀO SẼ TĂNG CAO NHẤT
(Trong tương lai nhu cầu loại BĐS nào sẽ là cao nhất?)

---//---

giai đoạn 2022-2024 là giai đoạn cực kỳ quan trọng trong cuộc đời các bạn.
Đây là thời gian "bản lề" để mọi người "cơ cấu lại tài sản":

nếu biết bán các bds cũ để mua bds mới đúng xu thế của thời đại thì sau này tài sản của đời con đời cháu các bạn sẽ nhân lên hàng trăm lần (so với việc giữ các bds cũ)

-----//-----

Nhiều bạn thấy sau dịch covid khách sạn cháy phòng, vé máy bay cháy vé, thì đang ngộ nhận là bds du lịch sẽ lên hương, hoặc thấy nhà nhà mua đất đồi núi trang trại thì nghĩ rằng tương lai cả xã hội sẽ bỏ phố về quê: hoặc thấy các Khu Công Nghiệp đang đăng ký đầu tư ầm ầm thì nghĩ rằng đất ven KCN có tương lai : Những điều này đều là sai lầm.

Thực chất những bds Tỉnh tăng giá trong giai đoạn này đều là "Tạo Sóng để Thoát Hàng": thằng ôm hàng muốn tìm người mua sau để úp bô.

Chỉ có bds Liên Thổ ở Hà Nội và HCM mới là có nhu cầu thực cao nhất.

các tỉnh đất rộng mênh mông, xây thêm dự án thoải mái.

còn HN thì nội đô chật chội, 10 triệu người đang phải chui rúc trong nhà ống ngõ xe máy, hoặc các khu chung cư dưới chuẩn ko đủ chỗ đỗ 1 xe oto/ 1 căn hộ

thời đại oto đến rồi, nhu cầu nhà đất có gara đỗ được oto sẽ tăng khủng khiếp.

nhu cầu có chỗ đỗ xe oto cao hơn nhu cầu du lịch rất nhiều.

người ta có thể nhịn ăn nhịn mặc, và vay mượn để mua bds vùng ven để có chỗ đỗ xe, chứ ko ai nhịn ăn nhịn mặc để đi du lịch biển.

khi nhà nhà đều có oto, mà ai ko có gara đỗ được xe: thì sẽ là nỗi nhục ko thể tả, sẽ bị coi như người thất bại trong cuộc sống.

đấy mới là "nhu cầu thật"

HN có 10 triệu dân sống trong nhà ngõ:

Khi HN cấm xe máy thì với nhu cầu cần mua nhà có gara oto để ở thì những người ở nhà ngõ xe máy sẽ bán nhà hoặc vay thêm tiền để bằng mọi giá mua loại đất xây được nhà có gara.

Nhà Liên Kề , nhà Biệt thự cũng sẽ tăng giá: vì đây là lựa chọn tốt nhất cho những người thu nhập cao,

Còn số đông thu nhập trung bình thì sẽ dịch chuyển ra vùng ven VĐ4:

Việc mở rộng HN ra VĐ4 là tất yếu.

Nếu đầu tư BĐS tỉnh thì cũng có đầy chỗ đỗ oto, nhưng lại thiếu 2 yếu tố quan trọng nhất là: "nhu cầu dịch chuyển dân số" và "Việc Làm"

tiêu chí 60 phút vào trung tâm là tiêu chuẩn của cả thế giới áp dụng chứ ko chỉ VN:

(nếu thời gian di chuyển >60phut thì khách hàng sẽ thuê nhà hoặc mua chung cư nội đô chứ ko mua đất)

kinh nghiệm ở 50 thành phố lớn nhất trên thế giới đều đã chứng minh như vậy.

60 phút là thời gian vàng để cấp cứu khi bị đột quỵ : nếu cách xa bệnh viện thì tạch.

2- theo nghiên cứu của thế giới thì thời gian từ nhà đến nơi làm việc , trường học trẻ con, bệnh viện phải ≤ 60 phút thì mới đảm bảo được nhu cầu cơ bản của con người.

mỗi ngày trừ 12 tiếng ăn ngủ : còn 12 tiếng để hoạt động.

nếu thời gian di chuyển đi làm, đi học (2 lần ngày) > 2 tiếng thì con người sẽ ko hạnh phúc, ảnh hưởng đến tâm sinh lý và tuổi thọ.

bds muốn tăng giá thì phải được dùng vào mục đích ở : đối với những người làm việc trong nội đô: hằng ngày đi xe oto vào thành phố. Đây mới là thị trường lớn nhất, có hàng chục triệu khách hàng sẵn sàng mua bằng mọi giá (kể cả việc bán tháo các bds ở chỗ khác hoặc vay nợ để mua)

khi mua bất cứ bds nào ở HN thì các bạn phải tự trả lời câu hỏi: sau này những người đi làm ở nội thành có về đó ở hay ko? Đây mới là khách hàng cuối cùng có thể trả giá cao để mua bds.

chứ đừng quan tâm đến việc sau này sẽ có nhu cầu nhà vườn nghỉ dưỡng, hay nhà ở công nhân. Vì 2 loại này giá sẽ không bao giờ tăng cao được. ở các nước phát triển hay TQ, Hàn quốc cũng thế: nhà ngoại ô có gara đỗ được oto để hằng ngày chủ nhà lái xe đến nội thành làm việc mới có giá cao. còn nhà vườn nghỉ dưỡng cuối tuần hay bds gần KCN thì giá bèo bọt: bằng 1/4 1/5 loại kia.

sau này Việt Nam sẽ học TQ : sẽ cho các doanh nghiệp thuê đất 50 năm giá rẻ để xây ký túc xá cho công nhân (vì đất lúa có nhiều) : khi ấy bds gần khu công nghiệp cầm đầu giảm giá.

Có 02 Trường Phái Đầu Tư bds: "Đầu tư giá trị" và "đầu tư lướt sóng"

1- "Đầu tư lướt sóng" là đánh bạc, hên xui, sẽ luôn khổ vì nhiều thông tin thật giả lẫn lộn, sợ cá voi, sợ cá mập ăn thịt, anh em chỉ muốn ăn của kẻ khác, đỡ nhà kẻ khác, nên suốt ngày canh chạy, canh thoát hàng, canh úp bờ thành khác...chả hơn méo gì bọn trộm vặt.

2- "Đầu tư Giá Trị" là đầu tư bằng tầm nhìn, bằng vĩ mô chính sách, bằng giá trị lớn lên của bds theo thời gian, ko xác định ăn của ai cả : như cách mà mình làm, thì các bạn sẽ thấy thanh thản, hào sảng, chỉ cần mua xong đi ngủ, hàng ngày cổ động phong trào... Thế là sau nhiều năm bds tăng hàng nhiều lần, ko vất vả.

----//----

Nếu nhìn thoáng qua thì sẽ dễ dàng nhận ra rằng Việc sốt đất ở quê, tỉnh lẻ là đương nhiên vì lãi suất thấp + hạ tầng được đầu tư lớn + GDP tăng mạnh nhiều năm + tiềm năng GDP tăng mạnh 10 năm tới.

Tuy nhiên nếu quan sát sâu hơn thì chúng ta sẽ thấy giá đất Quê đất Tỉnh đã tăng quá cao như mức hiện nay, Tăng rất nhiều lần so với đất Thủ đô, trong khi thu nhập trên mảnh đất ở Quê, ở Tỉnh lại chưa có gì đột biến.

Nguyên nhân chính là vì nguồn tiền đầu cơ: 10 khách mua thì 9 khách muốn bán lại giá cao cho người khác chứ ko có nhu cầu sử dụng thật.

Điều này đã từng xảy ra ở Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc vài chục năm trước.

Do Vậy lời khuyên tốt nhất cho người Nông dân tại thời điểm này là Nếu bds ở quê ở tỉnh đã tăng giá nhiều hơn so với bds Hà nội thì nên cân nhắc **BÁN HẾT ĐẤT QUÊ ĐẤT TỈNH** để **MUA ĐẤT THỦ ĐÔ** nếu số tiền bán đất đó mua được bds tại hà nội tạo ra nguồn thu lớn hơn bds ở quê ở tỉnh. (Bán tại Đỉnh và Mua tại Đáy chính là cách bảo toàn tài sản tối ưu nhất)

Xét về "giá trị tài sản": Nếu bây giờ bán đất quê đất tỉnh thì sẽ mua được bds đô thị có diện tích lớn nhất, nếu chờ thêm vài năm hoặc vài chục năm nữa thì bán mảnh đất quê đó đi thì sẽ chỉ mua được bds đô thị với diện tích nhỏ hơn rất nhiều.

(vì bây giờ đất quê đất tỉnh đang ngáo giá, khi bọn cá mập, cá con, cò vạc & dân đầu cơ cố tình tung tiền tạo sóng đẩy giá đất lên cao để úp bờ lừa gà : Thì người nông dân càng nên "tương kế tựu kế" nhân cơ hội này thoát hàng trước bọn đầu cơ bằng cách chấp nhận bán rẻ hơn chút xíu để thoát hàng trước úp: bờ ngược lại bọn đầu cơ)

Xét về "nguồn thu nhập": nếu bds ở quê ở tỉnh đang có nguồn thu lớn thì chưa cần bán cũng ko sao, nhưng nếu bán đi mà mua được các bds tại hà nội có nguồn thu lớn hơn (nhờ cho thuê) hoặc nếu chuyển lên HN làm các công việc thời vụ như grab, bán hàng, hoặc lao động phổ thông có thu nhập tương

đương hoặc cao hơn so với thu nhập ở quê nhà thì cũng nên bán đất quê để chuyển lên Hà Nội.

Xét về "tương lai": chỉ có duy nhất 1 xu thế là từ nông thôn về thành thị, từ tỉnh lẻ về thủ đô, từ tp nhỏ tập trung về tp lớn thôi. càng phát triển thì tỉ lệ dân thành thị càng cao : vì nông thôn và các khu công nghiệp ko có việc làm : do máy móc thay thế nông dân, AI, robot thay thế công nhân. nên con người phải dồn về thủ đô để tìm việc trong ngành dịch vụ: lấy sức người phục vụ con người.

Em đọc các bài phân tích về lịch sử loài người chỉ có duy nhất 1 xu thế là từ nông thôn về thành thị, từ tỉnh lẻ về thủ đô, từ tp nhỏ tập trung về tp lớn thôi. càng phát triển thì tỉ lệ dân thành thị càng cao ví dụ như: Bỉ (95%), CHLB Đức (94%). Anh (91%), Tây Ban Nha (91%), Iceland (90%), Úc (86%), Đan Mạch (84%), New Zealand (84%),

vì nông thôn và các khu công nghiệp ko có việc làm : do máy móc thay thế nông dân, AI, robot thay thế công nhân.

nên con người phải dồn về thủ đô để tìm việc trong ngành dịch vụ: lấy sức người phục vụ con người.

(Nguồn: <https://danso.org/thu.../qua-trinh-do-thi-hoa-tren-the-gioi/>)

Đây là một vài ví dụ đã xảy ra trên thế giới:

(Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản)

- bên TQ những năm 1990 thì 2 căn nhà ở nông thôn bằng 1 căn chung cư ở bắc kinh ; bây giờ 20 căn nhà ở nông thôn TQ bán đi ko mua được 1 căn cc ở BK

- ở nông thôn nhật bản giá nhà chỉ có 500 đô thôi: vì dân lên Tokyo sống chứ ko về quê để chết.

<https://m.baophapluat.vn/.../nhung-ngoi-nha-o-nong-thon...>

- đất Quê đất Tỉnh ở Nhật, Hàn rẻ hơn đất Quê đất Tỉnh ở VN, nhưng đất Thủ đô của Nhật Hàn đắt hơn thủ đô của VN:

như vậy chứng tỏ đất tỉnh ở VN đang tăng quá ảo so với giá trị thực.

Tương lai giá đất tỉnh ở VN cũng sẽ giống như Hàn, Nhật : sẽ giảm giá nhiều so với đất Thủ đô Tokyo, Seoul.

Bây giờ bán mảnh đất ở Tỉnh mua được 5 cái nhà ở Hà Nội; nhưng tương lai nhiều năm sau nếu bán mảnh đất Tỉnh đó đi thì sẽ ko mua nổi 1/2 cái nhà ở HN đâu:

* VN đang giống như TQ , HQ những năm 1990-2000: đất quê đất tỉnh tăng quá so với giá trị thực: vì tâm lý người dân "ngộ nhận về phát triển hạ tầng": cứ thấy hạ tầng nâng cấp thì sẽ tin rằng đất tỉnh tăng giá.

Nhật phát triển hạ tầng gấp mấy VN, trường học ở quê cũng đạt chuẩn, bệnh viện tỉnh hiện đại đạt chuẩn quốc tế, cao tốc về tận Huyện.. thế nhưng giá đất Tỉnh liên tục giảm so với giá đất Tokyo.

Bên Hàn quốc những năm 1990-2000 bán mảnh đất ở quê mua được 5 cái nhà ở Seoul; nhưng giờ bán đi ko mua nổi 1/4 cái nhà Seoul: bác nào có người quen ở Nhật ở Hàn hỏi thì rõ.

- So sánh giữa thành phố nhỏ và thành phố lớn: ở nước Anh, trước đây tỉ lệ dân số london gấp 10 lần York: giờ gấp 50 lần. Các nước G7 cũng vậy: 80% dân số dồn về thành thị, và các thành phố càng lớn thì tăng dân càng nhanh hơn các thành phố nhỏ.

Dân số thành thị Việt Nam hiện nay là 33.122.548 người, chiếm 34,4% tổng dân số cả nước. Tỷ lệ tăng dân số bình quân năm khu vực thành thị giai đoạn 2009 – 2019 là 2,64%/năm, gấp hơn hai lần tỷ lệ tăng dân số bình quân năm của cả nước và gấp sáu lần so với tỷ lệ tăng dân số bình quân năm khu vực nông thôn cùng giai đoạn.

Nguồn:

<https://www.gso.gov.vn/.../thong-cao-bao-chi-ket-qua.../>

ở VN tỉ lệ dân số thành thị mới là 35% : sẽ tăng lên đến 70-80% trong tương lai:

Đây chính là xu thế chung của cả loài người và không thể đảo ngược. nhìn vào thực tế phong trào bỏ phố về quê, bỏ phố về biển về rừng bây giờ : 100 người mua đất thì có đến 1 người xây nhà về ở ko? hay là toàn mua rồi bỏ không để chờ bán lại giá cao cho thằng khác hoặc để dành cho tương lai (nhưng liệu chờ đến bao giờ l, vì khi già yếu về quê, về tỉnh: mắt mờ chân run nuôi cá trồng rau kiểu gì, sức khỏe suy yếu nếu bị đột quỵ thì liệu có kịp chạy đến bệnh viện cấp cứu trong khoảng thời gian vàng là 60 phút hay không?)

Trong tương lai: nhu cầu sử dụng dịch vụ: vui chơi giải trí, ăn uống nhà hàng, làm tóc, móng, cafe bia bọt , bar pub của con người càng ngày càng tăng.

Nhu cầu học tập trường tốt, khám bệnh chỗ tốt cũng tăng.

ở quê ở tỉnh làm việc online được nhưng ko gọi đồ ăn online được, ko khám bệnh, đi spa , đi bar online được.

Trong thời gian vừa qua : đất quê, đất tỉnh, đất thành phố nhỏ đã tăng quá nhanh, quá cao so với đất các đại đô thị như HN, HCM: vậy nên xu thế sắp tới đất quê đất tỉnh sẽ rất khó để giữ được tốc độ tăng giá nhanh như vậy, tương lai có thể giảm giá. còn đất HN se liên tục tăng giá bởi vì nhu cầu mua nhà của dân nhập cư sẽ tăng trưởng liên tục. (dân số cả nước không tăng, nhưng đa số mọi người sẽ từ tỉnh lẻ chuyển lên thủ đô sinh sống, chứ không mấy ai chuyển từ HN về quê, về tỉnh tìm việc và định cư)

ở đâu có nhu cầu thật, tăng trưởng dân số nhanh vì hút được dân số của tỉnh khác thì bds mới có tiềm năng tăng giá bền vững.

bên Nhật Hàn: hạ tầng ở quê ở tỉnh cực tốt: tại sao vẫn có nhiều nhà 500 đô thế, tại sao dân lên Tokyo, Seoul nhiều thế:

vì nguyên nhân chính là VIỆC LÀM:

ở đâu có thu nhập ở đó sẽ tăng dân số.

---//---

BẤT ĐỘNG SẢN THỦ ĐÔ HÀ NỘI loại xây được gara oto sẽ : Thị trường an toàn nhất, tăng trưởng bền vững nhất, giá sẽ lên cao nhất và thanh khoản tốt nhất.

ở Bangkok và Luala Lumpur và các thành phố khác như Seoul, Bắc kinh... giá BĐS bán kính 15-20km chỉ cao gấp 2-3 lần BĐS bán kính 30-35km với trung tâm. (tức là bds ven VĐ3 chỉ chênh 2-3 lần so với BĐS ven VĐ4)

còn HN thì giá chênh lệch quá nhiều giữa vùng Ven VĐ3 và Vùng ven VĐ4.

(ko tính nhà ngõ xe máy nội đô: chỉ xét đến bds oto 7 chỗ vào tận đất)

Do đó tương lai thì vùng ven VĐ4 sẽ tăng cao : để đạt tỉ lệ giá = 1/2 hoặc 1/3 vùng ven VĐ4.

chỗ rẻ nhất sẽ có tiềm năng tăng cao nhất.

BĐS tăng nhanh nhất là khi chưa đạt ngưỡng 100-150tr/m2:

giống như con người lớn nhanh nhất là khi chưa 16 tuổi.

BĐS rẻ 10tr/m2 - 20tr/m2 tăng lên 30tr-40tr/m2 thì cực dễ,

nhưng bds 100tr/m2 tăng lên 200tr/m2 thì cực khó.

Đất 10tr/m2 giống như con lợn 10kg : mua về nuôi kiểu gì cũng lớn.

chứ lợn 100kg chưa chắc đã tăng trọng nhanh.

Đầu tư BĐS muốn lãi cao nhiều lần thì phải nhìn vào tiềm năng tăng giá ở tương lai chứ ko nên nhìn vào giá trị sử dụng ở hiện tại.

bạn chê BĐS Hà nội có 2 loại:

1- ghen ăn tức ở nhưng ko đủ tiền mua BĐS Hà Nội

2- muốn lừa gà để anh em mua bds Tỉnh để bọn chúng thoát hàng

đừng ai nghe chim lợn xui đại bán bds Hà Nội mà cầm tiền, vì tiền đang mất giá.

BDS HN là nơi an toàn nhất và sẽ tăng trưởng bền vững nhất.

chỉ nên bán bds Hà Nội khi thấy có mảnh BDS khác cũng thuộc Hà Nội ok hơn. con chim lợn nào dìm hàng bds Hà Nội thì viết bài phản biện đăng comment lên đây để chứng minh là các bài viết của mình là sai đi, mình sẽ trả lời đầy đủ để mọi người cùng sáng tỏ.

* mình luôn khẳng định BDS Hà Nội vẫn sẽ tăng, BDS HN vẫn luôn là phương án đầu tư an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất VN.

BDS Hà Nội không chỉ là tầm nhìn vài năm mà còn là Hàng Chục Năm đến đời con đời cháu các bạn.

VĐ 4 bây giờ sẽ như vành đai 3 cách đây 20 năm: sẽ là các không gian đô thị của thủ đô.

Nếu tắt tay đầu tư bds ở các Tỉnh khác thì có thể có rủi ro vì bds ở một số nơi đã tăng ảo (vì nhu cầu thật ko có) còn Bds Hà Nội thì luôn tăng trưởng bền vững, mình luôn khuyên anh em tắt tay đầu tư vào bds Hà Nội là yên tâm.

** BDS Hà Nội có 3 ưu điểm mà không Tỉnh nào có được:

- 1- là thủ đô nên được nhà nước ưu tiên cao nhất, đầu tư công nhiều nhất
- 2- là nơi dân số các tỉnh chuyển về sống (chứ có mấy ai từ HN về tỉnh đâu) càng ngày số dân chuyển về HN càng đông
- 3- là nơi có việc làm tốt, thu nhập cao: dân kiếm được nhiều tiền thì bds mới có giá cao.

*** Mình khẳng định là từ 2022-2024 thì BDS Hà Nội vẫn luôn tăng ở tất cả các phân khúc.

(còn bds tỉnh thì chỗ tăng chỗ giảm vì nhiều chỗ ko có nhu cầu thật, giá đã tăng ảo quá cao)

----//----

BDS Việt nam trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo,

Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Đây là 5 nguyên tắc chọn mua đầu tư bds cho năm 2022: (trên quan điểm của trường phái "Đầu Tư Giá Trị")

Nguyên tắc 1- so với giá đỉnh 2011 thì địa phương nào càng tăng nhiều lần thì càng rủi ro đứ đính.

Nguyên tắc 2- địa phương nào toàn dân mua xong chờ bán lại để úp bô nhau: thì người mua sau càng dễ ăn mứt (người từ HN có về tỉnh sống hay người Tỉnh sẽ về HN)

Nguyên tắc 3- bds ở địa phương nào bị truyền qua tay nhiều nhà đầu tư nhất thì càng fomo nhất, thằng cuối cùng bị úp bô nhiều.

Nguyên tắc 4- chỗ nào nhiều cá voi cá mập nhất thì thị trường càng bị thao túng, chỉ có 2 thị trường lớn nhất là chưa bị cá voi cá mập thổi giá đó là HCM và HN vì lượng hàng quá nhiều, đất trong dân phân tán nên ko con cá nào đủ vốn để ôm đầy lừa gà

Nguyên tắc 5- tính thanh khoản ở đâu cao nhất? Thủ đô hay đất quê đất tỉnh? sống cuối sẽ chạy về nơi có tính thanh khoản cao nhất. Đấy chính là nơi an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất.

-----//-----

** các bác ở tỉnh nào thì nên check giá tỉnh đó và thị trường Cung- Cầu ở đó.

BDS chỉ an toàn nếu giá tăng thấp so với đỉnh và Cung < Cầu.

Nếu bds ở tỉnh đó có tỉ lệ tăng giá bds tăng ít hơn Hà Nội so với đỉnh 2011: thì vẫn còn tiềm năng tăng giá cao hơn HN

*** Nếu chỗ nào đất quê đất tỉnh đã tăng ảo quá cao thì nên bán đi để mua được bds đô thị nguồn thu cao hơn đất quê đất tỉnh, nếu chờ thêm vài năm hoặc vài chục năm nữa thì bán mảnh đất quê đó đi thì sẽ chỉ mua được bds đô thị với diện tích nhỏ hơn rất nhiều. (vì bây giờ đất quê đất tỉnh đang ngáo giá, khi bọn cá mập, cá con, cò vạc & dân đầu cơ cố tình tung tiền tạo sóng đẩy giá đất lên cao để úp bô lừa gà : Thì người nông dân càng nên "tương kế tựu kế" nhân cơ hội này thoát hàng trước bọn đầu cơ bằng cách chấp nhận bán rẻ hơn chút xíu để thoát hàng trước úp bô ngược lại bọn đầu cơ)

**** Nhu cầu mua nhà có chỗ đỗ oto của 10 triệu người dân Hà nội là nhu cầu khổng lồ, vượt xa tất cả các nhu cầu khác về BDS ở Việt nam: những người ở nhà ngõ xe máy sẽ bán nhà hoặc vay thêm tiền để bằng mọi giá mua loại đất xây được nhà có gara. Đây chính là đợt quay xổ số trị giá hàng nghìn tỷ đô la : ai mua được bds loại này sẽ là những người trúng giải.

Bài 21

1- Vì Sao nên Đầu Tư BĐS càng sớm càng tốt.

2- Vì sao GIÁ BĐS so với THU NHẬP ở VN sẽ còn tiếp tục TĂNG ít nhất 30 năm nữa ?

3- Giai Đoạn 2022-2024 Này có Nên TIẾP TỤC Đầu Tư BĐS hay không?

NÊN MUA BĐS Ở ĐÂU Trong Giai đoạn 2022-2024?

----//----

Chương 1:

Vì Sao nên Đầu Tư BĐS càng sớm càng tốt.

Bây giờ ở Việt Nam mới đang trong quá trình phân chia lại tài sản xã hội : là thời kỳ sơ khai của giai đoạn tích lũy tư bản: Còn rất nhiều cơ hội cho mọi người để làm giàu để đổi đời: cách làm giàu an toàn nhất chính là đầu tư BĐS. Trong quá trình "tích lũy tư bản" này thì giá BĐS sẽ luôn tăng nhanh hơn nhiều lần so với thu nhập trung bình của xã hội. Ai không mua gom BDS thì sẽ càng ngày càng bị bần cùng hoá: bị tụt hậu so với xã hội.

Cơ hội này chỉ xảy ra trong 1 đời người: 30 năm nữa khi vị trí xã hội đã an bài: thế hệ con cháu sau này muốn thay đổi vị trí xã hội sẽ rất khó.

Lao động cả đời không bằng chốt lời lô đất, làm việc cả đời cũng không bằng được với giá đất tăng: vì vậy các bạn nên coi việc tìm mua bds là việc chính, chứ không phải (việc làm công ăn lương) : cần thiết thì nên xin nghỉ phép để đi săn đất. (vì đi làm là làm giàu cho thằng chủ: bị nó bóc lột, còn việc mua bán bds là làm giàu cho bản thân mình).

Trên wiki có cái list dân số sở hữu nhà, VN xếp hạng cao hàng đầu thế giới đứng thứ 6 / 170 thế giới: với 90% dân số có nhà.

Các nước phát triển thì quá nửa dân số ko có nhà : mà phải đi thuê.

https://en.m.wikipedia.org/.../List_of_countries_by_home...

Sau này VN cũng sẽ như vậy: con cháu các bạn thuộc về 50% phải đi thuê nhà hay 50 % có nhà cho thuê: sẽ tùy thuộc vào hành động của các bạn tại thời điểm bây giờ.

Xã hội càng phát triển thì chênh lệch giàu nghèo ngày càng lớn: trong "thời kỳ tích lũy tư bản" những ai nắm được tư liệu sản xuất như đất đai: có Nhiều BĐS hơn mức trung bình của xã hội thì sẽ càng ngày càng giàu, còn những ai phải bán đất đi, không mua được thêm đất : có ít BĐS hơn mức trung bình của xã hội thì sẽ càng ngày càng nghèo đi.

*** Xét về lâu dài thì mua đất sẽ luôn mang lại lợi nhuận nhiều hơn đầu tư sản xuất kinh doanh.

vốn huy động ở Việt Nam là 10% lãi, còn vốn huy động tại Âu Mỹ chỉ vài % lãi.

Vì chi phí lãi suất huy động vốn cao: nên nhà đầu tư VN không có lợi thế cạnh tranh trên thị trường tài chính thế giới. yếu tố nên ra gió, Lãi suất ngân hàng cao hơn % GDP thì sản xuất kinh doanh cũng chỉ làm giàu cho ngân hàng, tiền lãi từ SXKD ko đủ bù lạm phát.

Em ko dựa trên quan điểm cá nhân mà tính theo mức trung bình của toàn bộ đất nước.

xét 1 cách toàn diện nhất thì lợi nhuận trung bình của sxkd sẽ bằng với tỉ lệ tăng trưởng của GDP (khoảng 10%/ năm) (Tỉ lệ tăng trưởng GDP chính là mức lãi trung bình của các ngành sản xuất kinh doanh sau khi trừ các chi phí & thuế & lãi vay ngân hàng & trượt giá đồng tiền.

Có thăng sản xuất kinh doanh lãi cao, nhưng có thăng khác phá sản: vậy nên mức lãi trung bình của sxkd chỉ 10% thôi)

còn Đất thì tăng nhanh hơn GDP bao nhiêu lần? vậy nên đầu cơ đất sẽ mang lại lợi nhuận hơn sản xuất kinh doanh.

Theo lý thuyết "đồng tiền thông minh" thì khi bơm tiền thì tiền sẽ chảy vào ngành nào mang lại lợi nhuận cao nhất và an toàn nhất.

ở VN thì ở bất cứ quy mô kinh doanh nào thì cũng ko có ngành nào lợi nhuận cao bằng đất: trừ nghề làm quan chức. (vì BĐS Việt Nam thì khác với toàn bộ thế giới vì "đất đai không phải là sở hữu của tư nhân mà là của Toàn Dân" nên bds sẽ KHÔNG phải đóng thuế sở hữu cao, KHÔNG phải nộp thuế thừa kế cao: Do vậy chỉ cần có Đảng Cộng Sản lãnh đạo thì Đất sẽ mãi tăng giá) .

**** BĐS ở Tây thì đóng thuế sở hữu vài % / năm, thừa kế cho con cháu thì mất vài chục % : nhưng BĐS Việt Nam thì khác.

Tây, Tàu ko mua đất VN được, đây chính là ưu thế đặc quyền của người Việt: nên tận dụng.

Bọn giáo sư tiến sỹ và các chuyên gia kinh tế nào ca ngợi sản xuất kinh doanh thì đều IQ thấp hết, vì nó ko hiểu về bản chất của kinh tế vĩ mô của Việt Nam.

Theo nguyên lý "đồng tiền thông minh" thì tiền vẫn sẽ chảy vào đất, BĐS vẫn sẽ tăng nếu KHÔNG có 3 yếu tố sau:

- 1- đánh thuế sở hữu bds, thuế thừa kế cao như Âu Mỹ
- 2- Tăng lãi suất Huy động vượt ngưỡng critical point (Lãi suất huy động \geq Tỉ lệ % lạm phát Thật + Tỉ lệ tăng trưởng % GDP Thật) (như Tháng 10/2010)
- 3- Cải cách ruộng đất, cải tạo tư sản..

-----//-----

Chương 2:

Vì sao GIÁ BĐS so với THU NHẬP ở VN sẽ còn tiếp tục TĂNG ít nhất 30 năm nữa ?

Việt Nam là thiên đường của đầu tư Bất Động Sản duy nhất còn sót lại trên thế giới vì 3 lý do:

- 1- không có luật sở hữu 70 năm như TQ hoặc 99 năm như Singapore
- 2- không đánh thuế sở hữu BĐS cao như Âu Mỹ
- 3- không đánh thuế thừa kế cao như Tư bản

---//----

*** Tháp dân số của VN hiện tại rất giống tháp dân số của TQ cách đây 20 năm. Là thời kỳ Dân Số Vàng: Sẽ phát triển nhanh giống TQ trong 20 năm trước đây : tốc độ GDP từ hàng năm từ 6-8-10% liên tục trong 20 năm tiếp theo. Và giá BĐS sẽ tăng liên tục trong 20 năm tới với nhiều chu kỳ (đỉnh của chu kỳ sau cao hơn đỉnh của chu kỳ trước)

Nguồn: <https://www.populationpyramid.net/viet-nam/2023/>

*** Mật độ dân số VN thuộc top cao nhất thế giới: 278 người/km²: cao gấp 05 lần trung bình thế giới.

còn trung bình của thế giới là 59 (bằng 1/5 Việt Nam). tức là trung bình người Việt chỉ có diện tích đất bằng 20% của nhân loại.

Vậy là VN đất nước "Thiếu đất"

https://vi.m.wikipedia.org/wiki/Danh_sách_quốc_gia_theo_mật_độ_dân_số

Nếu so với các nước trong khu vực (không tính mấy nước quá nhiều đất như Lào hoặc quá bé như Sing) thì số đất người VN đang có chỉ bằng 1/2 người Thái Lan; 1/3 người Malaysia : 1/4 người Campuchia) ;

Số đất mà người dân VN có trên đầu người chỉ bằng 50% dân Trung Quốc và bằng 10% dân Mỹ và bằng 1% dân Úc. và bằng 17% trung bình của người dân các nước G7 và bằng 22% trung bình các nước G20. vậy không phải thiếu đất thì là gì?

Thiếu thì phải sống chật, phải tăng giá.

*** Giá BĐS VN vẫn ở mức thấp so với các nước cùng khu vực Asian như (Thái Lan, Philipin, Indo)

để mua 1 căn nhà ở Hà Nội thì người Việt phải nhịn ăn nhịn tiêu 17 năm NHƯNG để mua 1 BĐS tại Manila thì người Philipin phải nhịn ăn nhịn tiêu 38 năm : tức là gấp 2 lần người Hà Nội.

Tỉ lệ giá nhà/ thu nhập Hà Nội có 17, trong khi các nước kia trên 22 trở lên, Bangkok là 27, Jakarta là 23, Manila còn 38 , còn so với TQ thì đúng là hít khói toàn 40-50. Em nghĩ giá BĐS ở VN cũng còn khá thấp so với khu vực, nếu gói bơm tiền được thông qua thì tiềm năng x2,x3 trong 1-2 năm vẫn rất khả thi. Đây là bảng so sánh giá BĐS ở HN và thủ đô các nước khác mời các bác tham khảo

- so sánh HN và Bangkok

https://www.numbeo.com/property.../compare_cities.jsp...

- so sánh HN và Manila

https://www.numbeo.com/property.../compare_cities.jsp...

*** Tỉ lệ mét vuông nhà trên đầu người ở VN đang ở mức Thấp so với khu vực và trên thế giới:

Ảnh đính kèm: là biểu đồ so sánh số m² sàn nhà ở các nước trên thế giới: số mét vuông sàn nhà ở trên đầu người ở VN đang ở mức thấp của thế giới. Trung Quốc cao gấp 2 lần VN, Mỹ cao gấp 4 lần VN.

Vì vậy thị trường BĐS nhà ở đô thị tại VN còn đang rất tiềm năng: sẽ còn là công cụ hiệu quả được chính phủ sử dụng để hấp thụ lạm phát trong ít nhất 20-30 năm nữa, vậy nên BĐS Việt Nam sẽ Vẫn Tiếp Tục TĂNG so với Thu Nhập khoảng 20 -30 năm nữa cho đến khi số mét vuông sàn nhà ở/ đầu người VN bằng với mức trung bình của các nước khác. (vì VN đang đi sau các nước kia khoảng 20-30 năm: cần Tăng Giá BĐS để phát triển đất nước)

----//----

*** Xét đến Yếu tố Chính sách: thì cần hiểu rõ bản chất của 2 chế độ: Cộng Sản và Tư Bản khác nhau ở 2 điểm sau:

- Cộng Sản là Sở Hữu Toàn Dân về đất đai , còn Tư bản là Sở Hữu Tư nhân về đất đai. Nhờ có cải cách ruộng đất , cải tạo tư sản: nên Chính Phủ Cộng Sản nắm nhiều đất đai , còn Chính phủ tư bản thì không có đất để bán : giá BĐS càng tăng thì chính phủ Cộng Sản càng giàu mạnh.

- Tư Bản là Chế độ Dân Chủ Đa Nguyên, còn Cộng Sản là chế độ Độc Tài Độc Đảng: có điều 4 Hiến pháp nên: Cộng Sản dám tăng giá BĐS liên tục và dám thi hành các chính sách "sắt máu" nhưng nhân dân vẫn không dám phản kháng, vẫn ngoan như cừu, cầy chăm chỉ như trâu như ngựa để mua đất do nhà nước

bán ra. (còn nếu Chính Phủ Tư Bản làm thế thì bị mất phiếu bầu, hết nhiệm kỳ thì sẽ bị Đảng khác cướp ghế)

* BĐS tăng giá thì chính phủ cộng sản sẽ càng giàu mạnh: cần tiền đầu tư cơ sở hạ tầng thì cắt đất ra bán (còn chính phủ Tư bản ko cướp đất từ giai cấp tư sản & địa chủ nên ko có đất để bán)

Nếu Không tăng giá bds thì dân lười nhác ỉ lại, ko chịu lao động sản xuất tạo ra hàng hoá.

Bên Âu Mỹ nhà rẻ , đánh thuế thằng giàu trợ cấp cho thằng nghèo nên tỉ lệ lười nhác ko chịu đi làm ở âu mỹ cực cao: vì thất nghiệp cũng được hưởng trợ cấp đủ ăn tiêu thì tội gì phải đi làm: nền kinh tế sẽ suy vong.

Cộng sản như TQ thì bắt thằng nghèo cũng phải nai lưng ra kiếm sống, đũa nào lười thì đói, trừ một tỉ lệ nhỏ có sự trợ giúp gia đình là có thể "nằm thẳng" được , còn đại đa số phải cố gắng phấn đấu: nền kinh tế sẽ phát triển.

*lấy việc so sánh giữa Mỹ và Trung Quốc làm ví dụ:

1-Mỹ và phương tây là nền kinh tế tiêu dùng: chính phủ muốn dân tiêu thật nhiều tiền (nếu dân ko có tiền thì sẽ cho vay)

vì thế giá bds ko thể neo ở mức cao vì nếu cao quá dẫn đến tiền mua nhà / thuê nhà tăng cao thì dân sẽ nhịn ăn nhịn tiêu để dành mua nhà -> dẫn đến nền kinh tế sụp đổ

2- TQ là nền kinh tế bóc lột: chính phủ muốn nhân dân làm như trâu như ngựa để dành tiền lo việc "an cư", để có được cảm giác "an toàn" về chỗ ở: do vậy giá BĐS sẽ luôn được neo ở mức cao: càng ngày người dân càng khó mua nhà: để người dân sẽ coi việc mua nhà là mục đích tối thượng của đời người : nhờ vậy công sức lao động, tiền bạc của người dân sẽ chảy vào túi nhà nước bằng kênh bds

*vì sao chính phủ TQ lấy được tiền của dân qua kênh BĐS mà Mỹ lại ko làm được thì có 3 lý do:

1- các nước xh cn thì chính phủ nắm nhiều đất còn các nước tư bản thì không

2- TQ dám thi hành các chính sách "sắt máu" nhưng nhân dân vẫn ko dám phản kháng, vẫn ngoan như cừu, cầy chăm chỉ như trâu như ngựa để mua đất do nhà nước bán ra. (còn nếu Mỹ làm thế thì bị nhân dân lật đổ ngay)

3- đối với tư bản thì "dân giàu thì nước giàu" còn với TQ và các nước anh em thì "dân giữ nhiều vàng thì lại là 1 vấn đề "bất cập" vì thế chú phỉnh luôn muốn huy động được hết 500- 1000 tấn vàng ở trong dân. TQ đã thành công bằng cách tăng giá bds liên tục trong 20 năm qua (dân cũng ko ngu: nếu thấy giữ vàng thiệt hơn ôm đất thì sẽ bán vàng đi mua đất: vàng tăng 2 lần nhưng đất tăng 10 lần thì các bác chọn cách nào?)

Nhờ tập trung nguồn lực của toàn bộ nhân dân vào tay nhà nước bằng cách tăng giá bds liên tục, nên TQ đang phát triển nhanh mà mạnh hơn Mỹ, Việt Nam không có lý do gì để không học theo con đường của TQ cả.

** Đất nước mà nguồn thu của quốc gia được lấy từ Máu Xương của dân nghèo sẽ Mạnh Mẽ hơn đất nước mà nguồn thu lấy từ tiền thuế của người giàu.

*** Tầng đáy của xã hội bị chà đạp khốn khổ nhất để giành quyền mưu sinh , quyền được có nhà có đất thì sẽ tạo nên "Động Lực Xã Hội" , chính quyền có hàng triệu sinh mạng sẵn sàng chấp nhận kiếp Trâu Ngựa để sinh tồn, lao động cật lực để mua nhà: thì Quốc Gia mới phát triển, (chứ ko như bọn Tây: dân thất nghiệp cũng được ăn trợ cấp, được nhà nước cho tiền thuê nhà, được vay mua nhà giá rẻ.. thì việc gì phải cố gắng) => Đây chính là "ĐỘNG LỰC để Phát Triển Đất Nước"

(vậy nên chính phủ Việt Nam sẽ không bao giờ đánh thuế sở hữu nhà đất cao như Âu Mỹ, vì thế BĐS Việt Nam vẫn sẽ tăng giá trong dài hạn: với nhiều chu kỳ nối tiếp nhau: đỉnh của chu kỳ sau luôn cao hơn chu kỳ trước)

*** Giá đất tăng chính là niềm hạnh phúc của 80% nhân dân VN, người nông dân nếu không nhờ bds tăng giá sẽ mãi không bao giờ đổi đời được. xin cảm ơn Đảng chính phủ vì 3 ơn huệ lớn nhất:

1- tịch thu đất địa chủ & tư sản chia đều cho nhân dân

2- tăng giá bds để người nông dân (chiếm 80% dân số VN) ai cũng có cơ hội trở thành tỉ phú

3- không đánh thuế thừa kế cao như Tư bản nên đất đai để dành cho con cháu vẫn còn nguyên giá trị

Tại sao giá BĐS Hà Nội đất vậy mà vẫn có người mua? Là vì người ta có tiền để mua. Hiểu chưa? Tiền in ra nhiều mà không có BĐS làm công cụ hấp thụ lạm phát thì giá bất phổ tăng nhanh hơn nhiều : nhân dân càng khổ hơn. Nếu giá BĐS không tăng nhanh thì người dân sẽ mua vàng, mua ngoại tệ, mua tiền ảo để đầu cơ: càng có hại cho nền kinh tế hơn.

** Thực tế là 30 năm qua TQ phát triển nhanh hơn Âu Mỹ. Việt Nam sẽ học theo TQ: khi nào huy động được hết 1000 tấn vàng trong dân, khi nào đất nước đủ giàu rồi thì sẽ có các chính sách như Luật sở hữu bds 50-70 năm : để hạ giá bds, tăng phúc lợi cho nhân dân sau. Còn khi đất nước chưa phát triển thì phải ép dân cố gắng vất vả đã, việc tăng giá bds chính là biện pháp hữu hiệu nhất để giúp nhân dân có động lực cống hiến.

Vậy nên 20-30 năm nữa bds VN vẫn sẽ tăng bền vững. Ai bỏ qua cơ hội này: không mua thêm BĐS thì sẽ bị tụt hậu, bị bỏ cùng hoá, mất đi cơ hội đổi đời mà 1000 năm mới xảy ra 1 lần.

----//----

**** mục đích em viết bài chia sẻ kiến thức về BĐS trên FB ko phải là để lừa gà hay để bán bds: mà là vì em CẢM GHÉT bọn cầm quyền và giới tinh hoa. nên muốn giúp mọi người không bị mắc bẫy của chúng.

* bản chất của mọi cuộc khủng hoảng tạo nên các chu kỳ BĐS đều là do con người tạo ra, kể cả dịch bệnh hay thiên tai hay: nếu xử lý tốt thì sẽ ko tạo thành khủng hoảng.

*Nhưng bọn lãnh đạo và tầng lớp tinh hoa lại muốn có khủng hoảng:

vì thời kỳ khủng hoảng là giai đoạn bọn chúng có thể thu lợi được nhiều nhất: là lúc thuận lợi nhất để "tích lũy tư bản" : người nghèo càng nghèo đi, người giàu càng giàu hơn.

Vậy nên có dấu hiệu của bệnh dịch toàn cầu thì khủng hoảng kinh tế sẽ là tất yếu: và khi có khủng hoảng thì sẽ là cơ hội để nhà nước Bơm Tiền vì BƠM TIỀN là công cụ để bọn tỷ phú và chính trị gia thâm tóm tài sản của nhân dân cần lao. Khoảng cách Giàu Nghèo càng ngày càng tăng.

**muốn không bị giai cấp cầm quyền thâm tóm tài sản thì nhân dân cần chia sẻ kiến thức cho nhau: để nắm bắt được chu kỳ và xu thế của thị trường bds: nhờ đó tích lũy được "tư liệu sản xuất" : khi ấy sẽ không bị "bỏ cùng hoá" Muốn đi tắt đón đầu thì phải mua loại BĐS "an toàn" mà giai cấp thống trị cần phải mua thêm trong tương lai.

*** Sự tăng giá của BĐS có 03 dạng khác nhau :

1- Tăng do phát triển kinh tế: đây là hình thức tăng trưởng bền vững : là xu thế lâu dài nên không được coi là "chu kỳ".

2-Tăng do Bơm tiền: là hình thức tăng trưởng không bền vững : có tính chất lặp đi lặp lại nên được gọi là "chu kỳ" : giá bds sẽ tăng nhanh rồi đóng băng và có thể sẽ giảm 1 phần (Nhưng giá cuối chu kỳ vẫn luôn cao hơn giá tại đầu chu kỳ)

3- Tăng ảo : do tâm lý FOMO , do bị úp bô , lừa gà , : nếu dựa trên quan điểm giá bds ở địa phương nào tăng cao nhất, nhanh nhất là tăng ảo và tiềm ẩn rủi ro nhiều nhất: thì cứ so giá bds ở các địa phương từ năm 2011 (là điểm đáy của BĐS chu kỳ trước) với giá BĐS tại thời điểm bây giờ: địa phương nào tăng ít nhất thì sẽ an toàn ít khả năng vỡ bong bóng nhất (không tính bds ở ngõ ngách vì bây giờ là thời đại oto, ko phải thời đại xe máy như 10 năm trước)

*Các bác nhớ mua ở quê, ở tỉnh, ở HN, SG gì cũng được nhưng phải mua được ở ngưỡng giá hỗ trợ, có những hạ tầng kỳ vọng ở tương lai, có khả năng để sử dụng (ở, cho thuê), có khả năng thanh khoản và rút tiền về khi thị trường đóng băng. Đừng bao giờ phi vào chỗ hàng nóng để rồi ôm hận.

* mua bds ở đâu, khi nào thì phải dựa trên các phân tích về chu kỳ, thời điểm, đặc thù kinh tế vùng, và chính sách của nhà nước theo từng giai đoạn.

----/----

Bất động sản chỉ có thể giảm giá nếu chính phủ VN làm 1 trong 5 biện pháp này:

1- Hạn chế bơm tiền (cung tiền M2 < GDP)

2- Tăng Cao lãi suất huy động > (Tỷ lệ lạm phát Thật + tỷ lệ tăng trưởng GDP thật)

3- Đánh thuế Bất động sản và thuế Thừa kế Cao như bọn Tư bản

4- Áp dụng luật sử dụng (sở hữu) Bất động sản có thời hạn 70 năm như Trung Quốc hoặc 99 năm như Singapore

5- Xoá bỏ quy định về hạn mức thổ cư, cho phép nhân dân thoải mái xây nhà ở trên đất nông nghiệp (đất cây lâu năm, đất cây hàng năm...): để thị trường tự điều tiết cung cầu: khắc phục tình trạng khan hiếm đối với đất ONT, ODT (đất nông nghiệp thì bỏ hoang còn nhân dân làm cả đời cũng ko mua nổi mảnh đất thổ cư)

Ngoài 5 biện pháp trên : thì tất cả các biện pháp khác đều ko thể giảm giá bds, mà chỉ các hành động mị dân : thể hiện rằng chính phủ cũng cố gắng làm giảm giá bds: để cho những người ko đủ tiền mua bds yên lòng, bớt kêu gào than thân trách phận, bớt lên án chê bai chính sách nhà nước , giảm bớt bức xúc xã hội.

* Các vụ bắt bớ (FLC, Tân Hoàng Minh...) sẽ giúp thị trường BĐS lành mạnh, các CĐT sẽ khó xin xỏ được dự án, làm cho giá đầu vào các dự án bds cao hơn : Nguồn cung sụt giảm -> BĐS sẽ càng tăng

----//----

Đất là tài nguyên hữu hạn, là tư liệu sản xuất cơ bản nhất.

Trên đời có 3 cấp độ kiếm tiền từ thấp đến cao:

1- "tham gia lực lượng sản xuất" : tức là lao động sản xuất kinh doanh: loại này là vết dĩa,

2- "thâu tóm tư liệu sản xuất" : tức là có đất, bản quyền công nghệ, bằng sáng chế, mỏ khoáng sản, tài nguyên thiên nhiên khác..

3- "kiểm soát quan hệ sản xuất" : tức là làm chính trị: là quan chức

* Thăng bỏ sức ra lao động, bỏ công ra sản xuất kinh doanh thì cũng phải nuôi thằng có đất: đời con đời cháu nó cũng phải mua lại đất / hoặc thuê lại đất của con cháu những người đầu tư bds. Còn những thằng có đất lại thua những thằng làm quan : cướp được chính quyền là có tất cả.

**Cấp 3 là cao nhất : lợi nhuận cao nhất; nếu ai ko có chí làm quan, ko có gan làm cách mạng thì nên cố gắng đầu tư nhiều bds để trở thành cấp 2 : chứ đừng nên làm cấp 1

----//----

Có 02 Trường Phái Đầu Tư bds: "Đầu tư giá trị" và "đầu tư lướt sóng"

1- "Đầu tư lướt sóng" là đánh bạc, hên xui, sẽ luôn khổ vì nhiều thông tin thật giả lẫn lộn, sợ cá voi, sợ cá mập ăn thịt, anh em chỉ muốn ăn của kẻ khác, đỡ nhà kẻ khác, nên suốt ngày canh chạy, canh thoát hàng, canh úp bỏ thùng khác...chả hơn méo gì bọn trộm vặt.

2- "Đầu tư Giá Trị" là đầu tư bằng tầm nhìn, bằng vĩ mô chính sách, bằng giá trị lớn lên của bds theo thời gian, ko xác định ăn của ai cả : như cách mà mình làm, thì các bạn sẽ thấy thanh thản, hào sảng, chỉ cần mua xong đi ngủ, hàng ngày cổ động phong trào... Thế là sau nhiều năm bds tăng hàng nhiều lần, ko vất vả.

----//----

BDS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo, Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Đây là 5 nguyên tắc chọn mua đầu tư bds cho năm 2022: (trên quan điểm của trường phái "Đầu Tư Giá Trị")

Nguyên tắc 1- so với giá đỉnh 2011 thì địa phương nào càng tăng nhiều lần thì càng rủi ro đù đỉnh.

Nguyên tắc 2- địa phương nào toàn dân mua xong chờ bán lại để úp bỏ nhau: thì người mua sau càng dễ ăn mứt (người từ HN có về tỉnh sống hay người Tỉnh sẽ về HN)

Nguyên tắc 3- bds ở địa phương nào bị truyền qua tay nhiều nhà đầu tư nhất thì càng fomo nhất, thùng cuối cùng bị úp bỏ nhiều.

Nguyên tắc 4- chỗ nào nhiều cá voi cá mập nhất thì thị trường càng bị thao túng, chỉ có 2 thị trường lớn nhất là chưa bị cá voi cá mập thổi giá đó là HCM và HN vì lượng hàng quá nhiều, đất trong dân phân tán nên ko con cá nào đủ vốn để ôm đầy lừa gà

Nguyên tắc 5- tính thanh khoản ở đâu cao nhất? Thủ đô hay đất quê đất tỉnh? sóng cuối sẽ chạy về nơi có tính thanh khoản cao nhất. Đấy chính là nơi an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất.

* Bây giờ ở Việt Nam mới đang trong quá trình phân chia lại tài sản là thời kỳ sơ khai của giai đoạn tích lũy tư bản,

Còn rất nhiều cơ hội cho mọi người để làm giàu để đổi đời:

Nếu ai biết đầu tư biết đầu tư bds trong giai đoạn này thì sau này sẽ giàu gấp hàng trăm lần những người chỉ gửi tiền tiết kiệm.

Cơ hội này chỉ xảy ra trong 1 đời người: 30 năm nữa khi vị trí xã hội đã an bài: thế hệ con cháu sau này muốn thay đổi vị trí xã hội sẽ rất khó.

lao động cả đời không bằng chót lời

lô đất, các bạn nên coi việc tìm mua bds là việc chính, chứ không phải (việc làm công ăn lương) :

cần thiết thì xin nghỉ phép để đi săn đất. (vì đi làm là làm giàu cho thằng chủ: bị nó bóc lột, còn việc mua bán bds là làm giàu cho bản thân mình).

*** Trên đời này mấy ai giàu sẵn, có sẵn tiền (trừ tham nhũng hoặc làm ăn phi pháp hoặc được hưởng thừa kế): mà đa phần những người giàu họ kiếm tiền bằng cách "cơ cấu lại tài sản": tận dụng các thời điểm khủng hoảng của thị trường để bán các tài sản ít tăng giá để mua tài sản có tiềm năng tăng giá thì sẽ giàu gấp 100 lần thằng khác chỉ biết cầm mặt đi làm thuê.

----//----

* Giai đoạn 2022 -2024 vẫn là giai đoạn Bơm Tiền:

Giá trị của bds VN sẽ vẫn tăng nhanh: vì tiền bơm ra ko vào đất thì vào đâu. nhưng sẽ không đồng đều:

những chỗ ko có nhu cầu thật : đã tăng ảo rồi thì sẽ có "bong bóng cục bộ" và sẽ giảm giá,

còn những chỗ có nhu cầu thật, có tương lai như Vành đai 4 hà nội thì sẽ tăng phi mã:

Tiền bơm ra thì bds vẫn tăng cho đến khi Lãi Suất > Critical Point nhé
Đất quê đất tỉnh giảm 10-30% nhưng đất HN , HCM tăng 50-100% , những chỗ như VĐ4 tăng x2 x3 thì tính tổng lại thì giá trị BĐS trong "Tổng Tài Sản Quốc Dân" vẫn tăng : vậy nên có thể nói là "BDS vẫn sẽ Tăng Giá"

* BĐS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo, Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Còn các loại bds giá trị thì sẽ tăng giá nhanh, tăng giá rất cao, càng ngày càng tăng và không bao giờ mất giá được: vì nó gắn với nhu cầu thật của xã hội.

từ giờ đến 2024 sẽ ko tăng cao lãi suất vượt quá Critical Point đâu.

mọi người cứ yên tâm mà đầu tư loại bds giá trị.

khi có dấu hiệu thị trường xì hơi thì mình sẽ báo công khai trên FB.

----///----

Chương 3:

Giai Đoạn 2022-2024 Đây có Nên TIẾP TỤC Đầu Tư BĐS hay không?

NÊN MUA BĐS Ở ĐÂU Trong Giai đoạn 2022-2024?

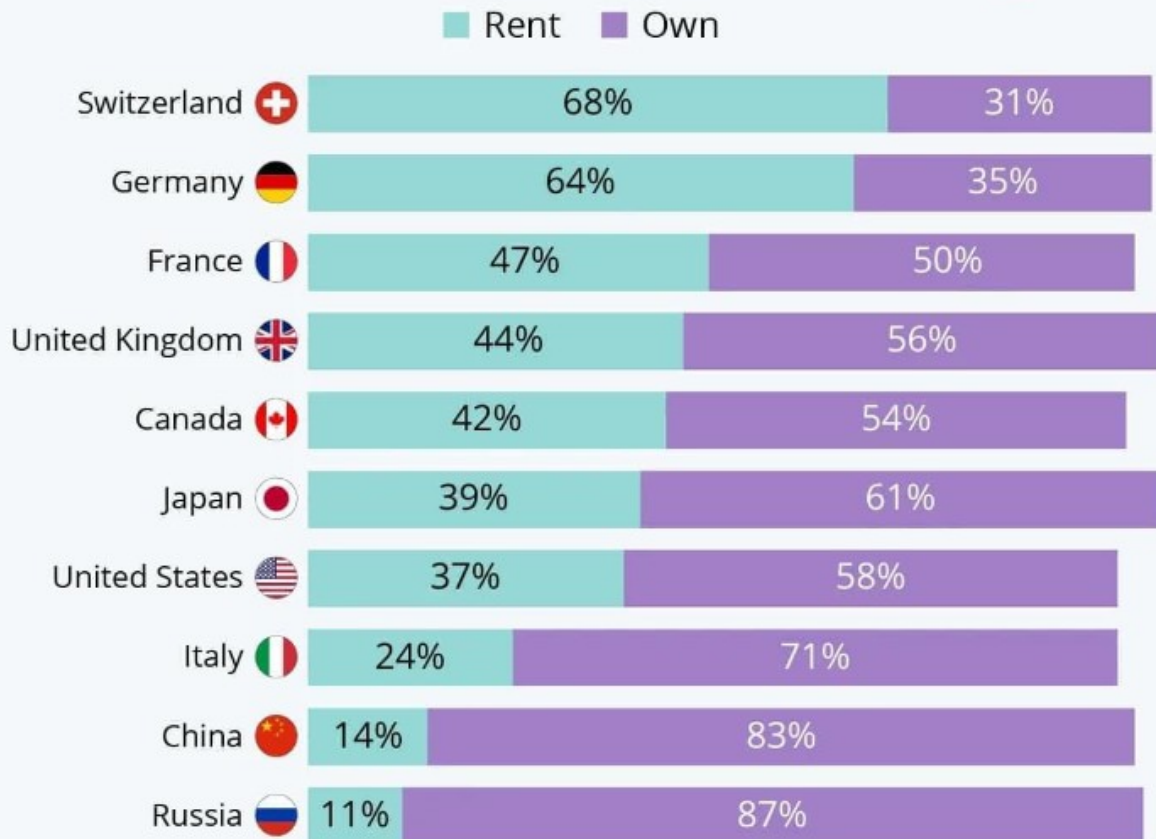
các bạn đọc nội dung chương 2 ở bài này nhé:

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/578555128128530/?mibextid=7FbTGu>

---//---

Rent or Own? Location is Everything

Share of survey respondents saying
they rent or own their current accommodation



Based on surveys of at least 15,000 adults (18-64) per country.

Conducted in 3 waves between February 2020 to March 2021.

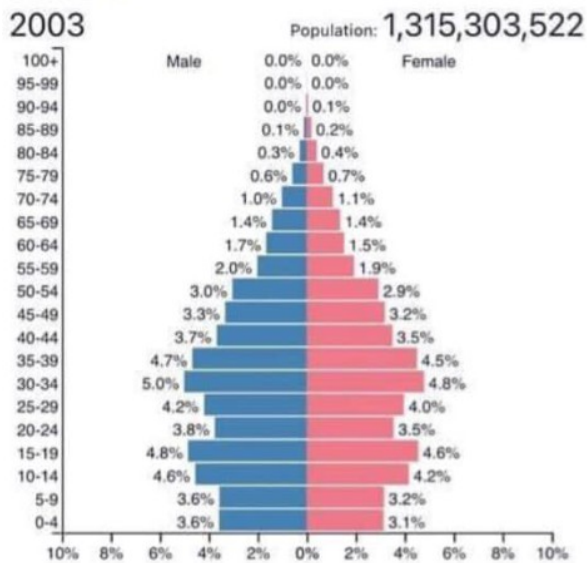
Remaining shares = 'Not applicable'.

Source: Statista Global Consumer Survey



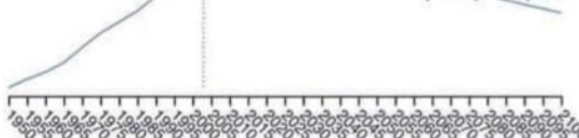
China ▼

2003



[Download](#) - [Excel CSV](#) - [Sources](#)

Population 1,315,303,522



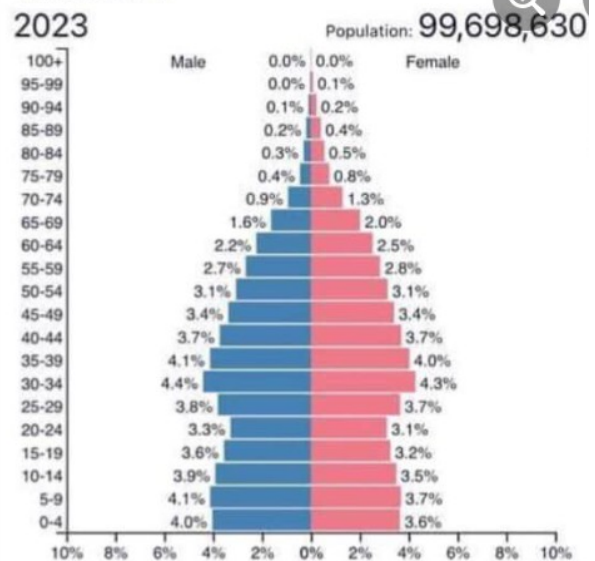
YEAR -5 -1 2003 +1 +5

AA

populationpyramid.net

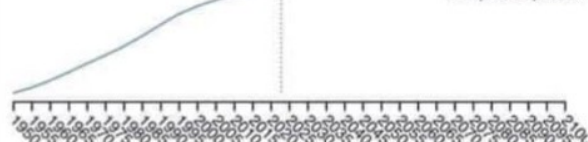
Viet Nam ▼

2023



[Download](#) - [Excel CSV](#) - [Sources](#)

Population 99,698,631



YEAR -5 -1 2023 +1 +5

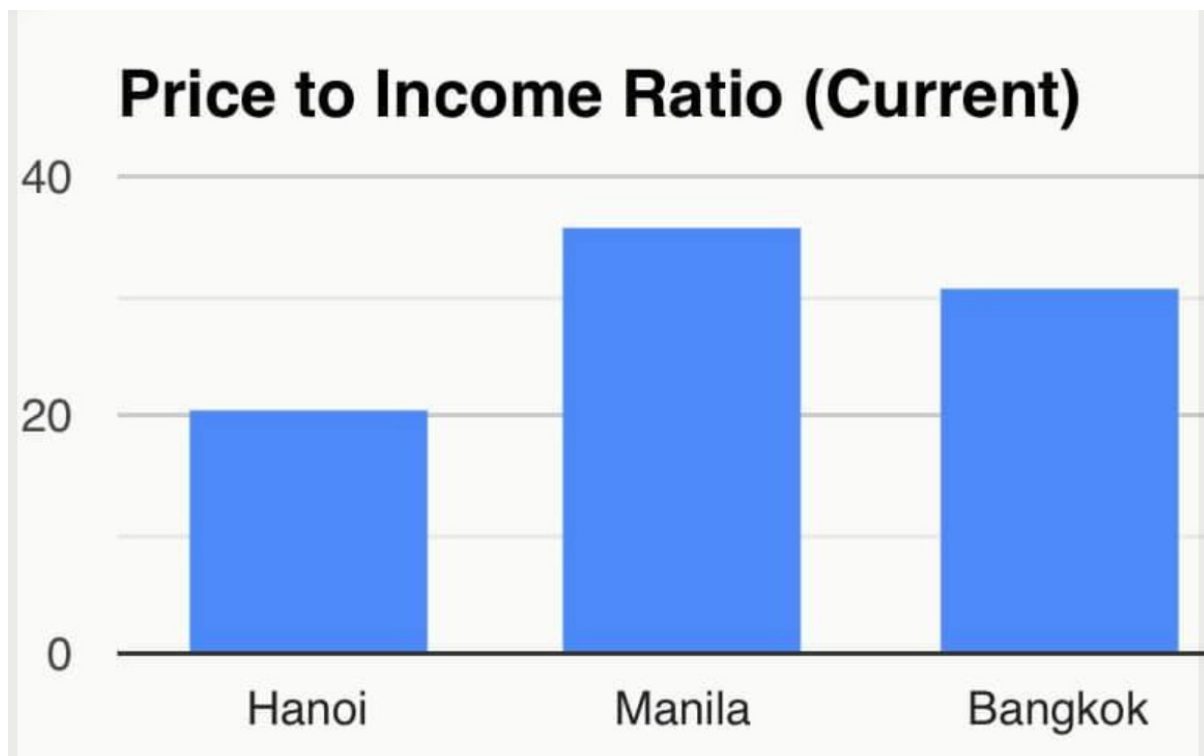
COUNTRY A B C D E F G H I J K L M N O P Q R
S T U V W X Y Z

[Cabo Verde](#)

[China, Hong Kong SAR](#)

[Cambodia](#)

[China, Macao SAR](#)



Bài 21 phần 2

KHI NÀO BẤT ĐỘNG SẢN Việt Nam GIẢM GIÁ?

Việc TQ kiểm hãm BĐS chỉ là thanh trừng phe phái, bây giờ TQ đã sửa sai bằng cách bơm 5000 tỷ đô.

----//-----

Bất động sản chỉ có thể giảm giá nếu chính phủ VN làm 1 trong 6 biện pháp này:

- 1- Hạn chế bơm tiền (cung tiền M2 < GDP)
- 2- Tăng Cao lãi suất huy động > (Tỉ lệ lạm phát Thật + tỉ lệ tăng trưởng GDP thật)
- 3- Đánh thuế Bất động sản và thuế Thừa kế Cao như bọn Tư bản
- 4- Áp dụng luật sử dụng (sở hữu) Bất động sản có thời hạn 70 năm như Trung Quốc hoặc 99 năm như Singapore
- 5- Xoá bỏ quy định về hạn mức thổ cư, cho phép nhân dân thoải mái xây nhà ở trên đất nông nghiệp (đất cây lâu năm, đất cây hàng năm...): để thị trường tự điều tiết cung cầu: khắc phục tình trạng khan hiếm đối với đất ONT, ODT (đất nông nghiệp thì bỏ hoang còn nhân dân làm cả đời cũng ko mua nổi mảnh đất thổ cư)
- 6- Cải cách ruộng đất lần 2 , cải tạo tư sản lần 2 : chia đều của cải xã hội cho nhân dân

Ngoài 6 biện pháp trên : thì tất cả các biện pháp khác đều ko thể giảm giá bds, mà chỉ các hành động mị dân : thể hiện rằng chính phủ cũng cố gắng làm giảm giá bds: để cho những người ko đủ tiền mua bds yên lòng, bớt kêu gào than thân trách phận, bớt lên án chê bai chính sách nhà nước , giảm bớt bức xúc xã hội.

----///---

Mình dự báo không bao giờ sai: Việc TQ kiểm hãm bds chỉ là sai lầm nhất thời: BĐS vẫn mãi tăng.

Nửa năm qua, các loại "chuyên gia" cứ dự báo bds TQ sẽ chấm dứt hẳn thời kỳ tăng giá, riêng mình cười khẩy.

Ko có lãnh đạo nào sáng suốt 100%, ai cũng có sai lầm, nhưng sai thì phải sửa vì bản chất chế độ không bao giờ thay đổi. Chủ tịch Tập Cận Bình tuyên chiến với BĐS, và đã biết đó là sai lầm nên đã sửa sai.

VN đi sau TQ nên sẽ rút kinh nghiệm từ bài học của TQ.

Quốc gia nào "sở hữu toàn dân về đất đai" mà làm giảm giá BĐS thì tức là tự đào hố chôn mình.

Hồ hào kiệt BDS chỉ là mị dân: để cho những người ko đủ tiền mua bds yên lòng, bớt kêu gào than thân trách phận, bớt lên án chê bai chính sách nhà nước, giảm bớt bức xúc xã hội.

Đánh doanh nghiệp chỉ là thanh trừng phe phái: không chỉ Evergrande mà Alibaba, ANTGroup cũng bị Tập Cận Bình diệt vì thuộc về phe Giang Trạch Dân (Giống như ngày xưa VN diệt Tăng Minh Phụng vì ko muốn Hoa Kiều trở thành tỷ phú giàu nhất VN)

Vậy nên TQ mới có gói 5000 tỷ USD kích thích kinh tế làm ấm thị trường BĐS, VN sẽ học theo TQ.

(đọc thêm bài này nhé:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/805939744144139/?d=n>)

----//----

BDS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo, Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Đây là 5 nguyên tắc chọn mua đầu tư bds cho năm 2022: (trên quan điểm của trường phái "Đầu Tư Giá Trị")

Nguyên tắc 1- so với giá đỉnh 2011 thì địa phương nào càng tăng nhiều lần thì càng rủi ro đu đỉnh.

Nguyên tắc 2- địa phương nào toàn dân mua xong chờ bán lại để úp bô nhau: thì người mua sau càng dễ ăn mất (người từ HN có về tỉnh sống hay người Tỉnh sẽ về HN)

Nguyên tắc 3- bds ở địa phương nào bị truyền qua tay nhiều nhà đầu tư nhất thì càng fomo nhất, thằng cuối cùng bị úp bô nhiều.

Nguyên tắc 4- chỗ nào nhiều cá voi cá mập nhất thì thị trường càng bị thao túng, chỉ có 2 thị trường lớn nhất là chưa bị cá voi cá mập thổi giá đó là HCM và HN vì lượng hàng quá nhiều, đất trong dân phân tán nên ko con cá nào đủ vốn để ôm đẩy lừa gà

Nguyên tắc 5- tính thanh khoản ở đâu cao nhất? Thủ đô hay đất quê đất tỉnh? sóng cuối sẽ chạy về nơi có tính thanh khoản cao nhất. Đây chính là nơi an toàn nhất và tăng trưởng bền vững nhất.

----//----

* Bây giờ ở Việt Nam mới đang trong quá trình phân chia lại tài sản là thời kỳ sơ khai của giai đoạn tích lũy tư bản,

Còn rất nhiều cơ hội cho mọi người để làm giàu để đổi đời:

Nếu ai biết đầu tư biết đầu tư bds trong giai đoạn này thì sau này sẽ giàu gấp hàng trăm lần những người chỉ gửi tiền tiết kiệm.

Cơ hội này chỉ xảy ra trong 1 đời người: 30 năm nữa khi vị trí xã hội đã an bài: thế hệ con cháu sau này muốn thay đổi vị trí xã hội sẽ rất khó.

lao động cả đời không bằng chốt lời lô đất, các bạn nên coi việc tìm mua bds là việc chính, (chứ không phải việc làm công ăn lương) : cần thiết thì xin nghỉ phép để đi săn đất. (vì đi làm là làm giàu cho thằng chủ: bị nó bóc lột, còn việc mua bán bds là làm giàu cho bản thân mình).

*** Trên đời này mấy ai giàu sẵn, có sẵn tiền (trừ tham nhũng hoặc làm ăn phi pháp hoặc được hưởng thừa kế): mà đa phần những người giàu họ kiếm tiền bằng cách "cơ cấu lại tài sản": tận dụng các thời điểm khủng hoảng của thị trường để bán các tài sản ít tăng giá để mua tài sản có tiềm năng tăng giá thì sẽ giàu gấp 100 lần chẳng khác chi biết cắm mặt đi làm thuê.

---///---

Giai đoạn 2022 -2024 vẫn là giai đoạn Bơm Tiền:

giá trị của bds VN sẽ vẫn tăng nhanh: vì tiền bơm ra ko vào đất thì vào đâu.

nhưng sẽ không đồng đều:

những chỗ ko có nhu cầu thật : đã tăng ảo rồi thì sẽ giảm,

còn những chỗ như VĐ4 hà nội thì sẽ tăng phi mã:

tiền bơm ra thì bds vẫn tăng cho đến khi Lãi Suất > Critical Point nhé

đất quê đất tỉnh giảm 10-30% nhưng đất HN , HCM tăng 50-100% , những chỗ như VĐ4 tăng x2 x3 thì tính tổng lại thì giá trị BĐS trong "Tổng Tài Sản Quốc Dân" vẫn tăng

trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo,

Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Còn các loại bds giá trị thì sẽ tăng giá nhanh, tăng giá rất cao, càng ngày càng tăng và không bao giờ mất giá được: vì nó gắn với nhu cầu thật của xã hội.

từ giờ đến 2024 sẽ ko tăng cao lãi suất vượt quá Critical Point đâu.

mọi người cứ yên tâm mà đầu tư loại bds giá trị.

khi có dấu hiệu thị trường xì hơi thì mình sẽ thông báo công khai trên FB.

----///----

Trong vòng 10 năm gần đây: giai đoạn 2011-2020, tốc độ tăng cung tiền của Việt Nam trung bình gần 16%/năm : Trong khi đó tăng trưởng GDP thực trung bình giai đoạn này chỉ là 6%/năm, còn tăng trưởng GDP + tỷ lệ lạm phát trung bình chỉ là 11,4%/năm.

Tức là trong vòng 10 năm qua: ai gửi ngân hàng với lãi suất < 11,4% thì coi như tiền bốc hơi, còn ai vay tiền với lãi suất < 16% thì coi như ko phải trả lãi (vì đồng tiền mất giá hàng ngày)

(Nguồn: <https://m.vietnamnet.vn/.../tien-mat-trong-dan-o-viet-nam...>)

* Xét trong khoảng thời gian 20 năm:

Cung tiền M2 năm 2000: 222,882 tỷ VND

Cung tiền M2 12/2021 : 13,402,097 tỷ VND

(nguồn số liệu : <https://finance.vietstock.vn/du-lieu-vi-mo/51/tin-dung.htm>)

Tính trung bình thì lượng cung tiền tăng khoảng 23%/ năm trong 20 năm, sau 20 năm cung tiền tăng 60 lần.

Vì lý do này và nhiều lý do khác nên BĐS cũng tăng giá không kém:

Một mảnh đất năm 2001 có giá 100 triệu thì năm 2021 có giá khoảng 6 tỷ (tăng 60 lần). Năm 2041 mảnh đất đó có thể sẽ tăng giá 60 lần thành 360 tỷ.

Tiền in thêm được , chứ đất có để thêm được đâu.

Tiền bơm ra mà không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x3 x5 dân càng khóc thét.

---///---

Bài 22

"TÁI CƠ CẤU TÀI SẢN" là CÁCH "An Toàn Nhất", "Khả Thi nhất" và "Không có rủi ro nào"

để NHÂN TÀI SẢN lên 400 lần qua 2 THẾ HỆ:

(1 CĂN NHÀ THÀNH 400 CĂN NHÀ)

--//---

Đời bố mẹ các bác mua bds ven Vành Đai 3 Hà nội .

Đời các bác mua bds ven Vành Đai 4 Hà nội

* mỗi đời cách nhau 20-30 năm

* mỗi 1 thế hệ chỉ cần "cơ cấu lại tài sản 1 lần" thì sau đó tài sản sẽ tăng vài chục lần.

Ví dụ:

trước năm 2000 : nếu bố mẹ các bạn chỉ có 1 căn nhà ở nội thành: bán 1 cái nhà đó đi mua đất rẻ ven Vành Đai 3 Hà Nội thì bây giờ bán đất VĐ3 đi mua được 20 cái nhà nội thành.

bây giờ các bạn bán 1 cái nhà ngõ ở nội thành HN để mua đất rẻ ven VĐ4 thì 20-30 năm sau : giá trị số đất ven VĐ4 đó cũng tương đương với 20 căn nhà ngõ ở nội thành.

Nếu 2 thế hệ đều biết "cơ cấu lại tài sản" như vậy:

thì từ 1 cái nhà ban đầu: trải qua 2 thế hệ sẽ tăng thành $20 \times 20 = 400$ cái nhà.

* thời điểm tốt nhất để mua là trước khi dự án Đường vành đai được phê duyệt cho đến khi dự án thông xe (Xu thế mở rộng của Thủ đô là Tất yếu , nhưng sau đó tuy vẫn tăng liên tục nhưng tốc độ tăng sẽ không nhanh như thời điểm trước khi thông xe)

*Đầu tư bds thì phải mua lúc chưa có hạ tầng, lúc giá còn rẻ, mua lúc tù mù, khi mà tất cả mọi người khác đều chê là BĐS đó không ở được.

(giống như trước năm 2000 ai bán căn nhà phố nội thành mua đất ven vành đai 3 (cách vđ3 khoảng 10km) thì bây giờ bán đất ven VĐ3 Hà Nội đi mua được 20-30 căn nhà nội thành) :

Ai đã lỡ dịp "tái cơ cấu tài sản" trước khi Vành đai 3 khởi công thì bây giờ đừng nên bỏ lỡ Vành đai 4 : nếu không cả đời sẽ ân hận.

---//---

Bây giờ ở Việt Nam mới đang trong quá trình phân chia lại tài sản là thời kỳ sơ khai của giai đoạn tích lũy tư bản,

Còn rất nhiều cơ hội cho mọi người để làm giàu để đổi đời:

Nếu ai biết "tái cơ cấu tài sản" để đầu tư bds trong giai đoạn này thì sau này sẽ giàu gấp hàng trăm lần những người không biết "cơ cấu lại tài sản".

Cơ hội này chỉ xảy ra trong 1 đời người: 30 năm nữa khi vị trí xã hội đã an bài: thế hệ con cháu sau này muốn thay đổi vị trí xã hội sẽ rất khó.

lao động cả đời không bằng chốt lời lô đất,

Vì vậy nên coi việc tìm mua bds là việc chính, chứ không phải việc làm công ăn lương

Trên đời này mấy ai giàu sẵn, có sẵn tiền (trừ tham nhũng hoặc làm ăn phi pháp hoặc được hưởng thừa kế): mà đa phần những người giàu họ kiếm tiền bằng cách "cơ cấu lại tài sản": tận dụng các thời điểm chuyển dịch của thị trường bds để bán các bất động sản ít tăng giá để mua tài sản có tiềm năng tăng giá cao thì sẽ giàu gấp 100 lần thằng khác chỉ biết cầm mặt đi làm thuê và chỉ biết ngồi yên giữ các bds không có tương lai.

Làm cả đời chắc gì mua được 1 bds, vì giá BĐS luôn tăng nhanh hơn Tốc độ Tăng Thu Nhập.

nhưng nếu ai biết "cơ cấu lại tài sản" thì sau 1 thế hệ từ 1 bds ban đầu sẽ nhân tài sản lên tương đương với 20 bất động sản ban đầu.

sau 2 thế hệ sẽ nhân tài sản lên $20 \times 20 = 400$ lần giá trị bất động sản ban đầu.

---//---

Phương pháp "TÁI CƠ CẤU TÀI SẢN" là cách đầu tư BĐS an toàn nhất, rủi ro = 0% vì Không phải vay ngân hàng, không có rủi ro đòn bẩy tài chính, Không bị ảnh hưởng bởi các đợt sóng lên sóng xuống của chu kỳ bds (vì khi thị trường bds lên thì bán bds cũ giá Cao thì cũng mua bds mới giá Cao, còn khi thị trường bds đi ngang thì bán giá Thấp mua vào cũng giá Thấp): theo nguyên tắc bình thông nhau nên an toàn tuyệt đối.

Đầu tư Đất ven Vành Đai 4 Hà Nội thì phải mua đất có sổ, check quy hoạch cho chuẩn: quanh vđ4 nhiều ruộng, nếu có dự án thì sẽ lấy đất ruộng, đất nông nghiệp 50 năm, chứ nếu lấy đất ONT, ODT thì phải thỏa thuận bồi thường, nên các dự án kinh tế sẽ ko dám lấy.

Các bạn nhìn khu đô thị Vin gia lâm và Vin Hưng Yên thì rõ: đất dân ở giữa dự án vẫn được giữ nguyên nhé, giá tăng hàng trăm lần.

Đố ai chỉ ra được 1 trường hợp doanh nghiệp dám lấy đất ở của dân HN để làm dự án kinh tế mà không thương lượng đấy.

Thỏa thuận đền bù thì tôi là chủ đất tôi đòi 1 tỉ /m² thì doanh nghiệp cũng ko làm gì được tôi.

<https://baotainguyenmoitruong.vn/chu-dau-tu-va-nguoi-su...>

****Đây là 1 ví dụ Thành Công của "tái cơ cấu tài sản"**

<https://m.cafef.vn/ban-chung-cu-de-lay-tien-dau-tu-dat-3...>

Bài 23

"Khởi động lại Kênh Hút Tiền" không phải là chính sách hút tiền mà chỉ là nghiệp vụ bình thường của ngân hàng trung ương (trong giai đoạn bơm tiền vẫn tồn tại kênh này)

---//---

Đã không định viết bài liên quan đến việc này, (vì mình đã viết và comment ở mấy bài trước rồi) nhưng mấy đứa vừa dốt, vừa nhát, vừa lười: không chịu đọc lại các bài viết trước của mình cứ nghe thấy "Hút tiền" là Hoang Mang Sợ Hãi

Cần phải hiểu rằng:

"Khởi động Kênh Hút Tiền" không phải là chính sách hút tiền mà chỉ là nghiệp vụ bình thường của ngân hàng trung ương (trong giai đoạn bơm tiền vẫn tồn tại kênh này)

Nếu thực sự nhà nước muốn hút tiền thì chỉ có duy nhất 1 biện pháp đó là tăng Lãi Suất Huy Động > (% Lạm Phát + % Tăng trưởng GDP) như cuối năm 2010.

Việc khởi động kênh hút tiền này ko ảnh hưởng gì đến thị trường BĐS, chỉ là test hệ thống, lâu lâu khởi động lại kênh này để các cơ quan trực thuộc Ngân Hàng Nhà Nước có việc để làm và để hỗ trợ một phần cho các ngân hàng TMCP.

Mấy chục năm (từ 1986) qua vẫn tồn tại kênh hút tiền "tín phiếu" này nhưng giá BĐS vẫn tăng hàng trăm lần. Giống như Ăn vào rồi ỉa ra rồi lại ăn lại ỉa: cơ thể vẫn tăng cân.

Hiện nay ngân hàng TMCP bị bóp room tín dụng, ko cho vay đúng mục đích được: thừa tiền thì có thêm kênh tín phiếu để gửi, (còn hơn cất tiền trong két); hoặc các quỹ như bảo hiểm xã hội, quỹ công đoàn.. thừa tiền nhưng ko đầu tư được thì cũng có thể mua tín phiếu.

cái này ko phải là "chủ trương hút tiền" mà chỉ là 1 kênh hút tiền cho đa dạng lựa chọn thôi.

mục đích chính của cái kênh tín phiếu này là để xoa dịu các ngân hàng TMCP: vì bọn này thừa tiền nhưng lại ko cho vay được (vì hạn chế room),

lãi thì vẫn phải trả cho khách gửi tiết kiệm, tiền thừa ko cho vay được nên bọn ngân hàng TMCP nó kêu, thì ngân hàng nhà nước tạo thêm kênh này cho bọn NH TMCP gửi tạm để kiếm được chút lãi.

Cái công cụ Tín Phiếu này giống như ví gửi ngắn hạn cho các Ngân Hàng Thương Mại, (khi ngân hàng TMCP thừa tiền mà chưa cho khách vay được thì gửi tạm vào đó để lấy lãi)

giá trị số lượng tín phiếu có lên đến tỉ đô cũng ko ảnh hưởng gì đến tiền mặt trên thị trường vì chỉ từ kết Ngân hàng TMCP về Ngân Hàng Nhà Nước và ngược lại: hết hạn tín phiếu thì tiền lại quay về ngân hàng TMCP.

Kênh tín phiếu này mới chỉ dùng 2 năm còn trước đây vẫn hoạt động bình thường. (giai đoạn 2015-2019 công cụ hút tiền này vẫn hoạt động bình thường nhưng BĐS vẫn tăng giá nhé: vì đây chỉ là công cụ ngắn hạn tạm thời: khi nào cần giải ngân cho khách vay thì các ngân hàng TMCP lại bán lại tín phiếu)

<https://cafef.vn/ngan-hang-nha-nuoc-tai-khoi-dong-kenh...>

---//---

VN không thể tăng lãi suất được vào giai đoạn này, vì gói kích bù lãi suất 2% kéo theo 1 triệu tỷ tín dụng tung ra, vì vậy đến 2024 lãi suất sẽ không thể tăng cao vượt ngưỡng critical point (tham khảo Bài 3:

LÃI SUẤT TĂNG ĐẾN MỨC NÀO THÌ MỚI LÀM BĐS ĐÓNG BẰNG VÀ GIẢM GIÁ

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/729771555094292/?d=n>)

Do vậy để vượt qua khủng hoảng tiền tệ thì Việt Nam đã lựa chọn cách bán Đô la từ kho dự trữ ngoại hối để hút VNĐ về thay vì tăng lãi suất: đây chính là quyết định cực kỳ sáng suốt của chính phủ: Giai Đoạn 2008-2010 Việt Nam đã sử dụng cách này: bán đô và bơm tiền (dự trữ ngoại tệ giảm từ 30 tỷ đô còn 10 tỷ đô) nhờ vậy đã không bị chìm trong khủng hoảng như các nước tư bản.

Bây giờ dự trữ ngoại tệ của VN đang rất nhiều: > 100 tỷ đô: nhiều gấp 10 lần năm 2010 nên bán thoải mái cũng ko sợ.

(tham khảo bài : VN ĐÃ LỰA CHỌN GIẢI PHÁP BÁN USD ĐỂ VƯỢT QUA KHỦNG HOẢNG

(CHƯA KHÔNG TĂNG LÃI SUẤT) :

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5979115755439132/?fs=e&s=cl>)

---//---

cách đây mấy tháng mình đã viết bài số 11:

KHỦNG HOẢNG KINH TẾ ĐÃ ĐẾN RỒI: CHÚNG TA NÊN LÀM GÌ

và thực tế đã chứng minh: nhà nước VN đang làm đúng như những gì mình đã viết: điều này thể hiện sự sáng suốt của chính phủ : chắc chắn sẽ chèo lái thành công con tàu VN vượt qua khỏi cuộc đại khủng hoảng toàn cầu một cách thành công.

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/748878409850273/?d=n>

Các bạn Đọc lại bài số 11 này để yên tâm là mình dự báo luôn chuẩn 100% nhé.

---//---

đọc thêm Phần 2 bài số 21 : để hiểu rằng kênh tín phiếu chẳng có tác động gì đến bds cả (ngoại trừ tác động tâm lý trong ngắn hạn: ai sốt và non gan thì sợ hãi,

đấy chính là mục đích của truyền thông

Bài 21 (phần 2)

KHI NÀO BẤT ĐỘNG SẢN Việt Nam GIẢM GIÁ?

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/788549775883136/?d=n>

còn bây giờ là lúc đội búa liềm đang chờ kiếm ăn nhờ chính sách bơm tiền đầu tư công, kiếm tiền xong thì tiền đó sẽ mua bds, Vì chưa giải ngân xong gói bơm tiền đầu tư công, nên bây giờ đội búa liềm muốn kìm hãm để bds không tăng nóng, vì nếu tăng nóng sớm quá thì đội búa liềm sẽ ko mua được giá rẻ (vì đội đó sẽ chỉ có tiền sau khi giải ngân đầu tư công) lò xo đang nén lại, chờ lúc đấy mới bật lên. Bây giờ cả thế giới đã in tiền và đã giải ngân xong: còn VN thì vẫn chưa giải ngân, (vì vậy sẽ có rất nhiều tin bài làm nhân dân hoang mang sợ hãi ko dám đầu tư bds (vì nếu dân mua bds sớm thì lúc này đội quan chức chưa có tiền để mua)

---//---

* Giai đoạn 2022 -2024 vẫn là giai đoạn Bơm Tiền:

Giá trị của bds VN sẽ vẫn tăng nhanh: vì tiền bơm ra ko vào đất thì vào đâu.

nhưng sẽ không đồng đều:

những chỗ ko có nhu cầu thật : đã tăng ảo rồi thì sẽ có "bong bóng cục bộ" và sẽ giảm giá,

còn những chỗ có nhu cầu thật, có tương lai như Vành đai 4 hà nội thì sẽ tăng phi mã:

Tiền bơm ra thì bds vẫn tăng cho đến khi Lãi Suất > Critical Point nhé Đất quê đất tỉnh giảm 10-30% nhưng đất HN, HCM tăng 50-100%, những chỗ như VĐ4 tăng x2 x3 thì tính tổng lại thì giá trị BĐS trong "Tổng Tài Sản Quốc Dân" vẫn tăng : vậy nên có thể nói là "BĐS vẫn sẽ Tăng Giá"

* BĐS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo, Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Còn các loại bds giá trị thì sẽ tăng giá nhanh, tăng giá rất cao, càng ngày càng tăng và không bao giờ mất giá được: vì nó gắn với nhu cầu thật của xã hội.

từ giờ đến 2024 sẽ ko tăng cao lãi suất vượt quá Critical Point đâu.

mọi người cứ yên tâm mà đầu tư loại bds giá trị.

khi có dấu hiệu thị trường xì hơi thì mình sẽ báo công khai trên FB.

---//---

Bài 24

VN ĐÃ LỰA CHỌN GIẢI PHÁP BÁN USD ĐỂ VƯỢT QUA KHỦNG HOẢNG (CHỨ KHÔNG TĂNG LÃI SUẤT) :

Đây là quyết định sáng suốt của Chính Phủ

---//---

muốn ổn định tỷ giá thì có 2 cách: tăng lãi suất như Mỹ hoặc bán đô, VN đã chọn cách bán đô.

<https://baochinhphu.vn/nhnn-se-tang-tan-suat-ban-can...>

<https://vneconomy.vn/ngan-hang-nha-nuoc-se-tang-tan-suat...>

thay vì học theo Mỹ: tăng lãi suất để hút tiền về thì VN sẽ học theo TQ: bán đô và bơm tiền để kích thích kinh tế:

--> đất sẽ tăng

năm 2008 giá dầu cũng 140 đô/ thùng : cả thế giới khủng hoảng:

VN chống được khủng hoảng 2 năm: từ 2008-2010 VN vẫn phát triển nhờ bán đô và bơm tiền.

năm 2008 đến 2010 nhà nước bán 2/3 lượng đô dự trữ (từ 30 tỷ đô còn 10 tỷ đô dự trữ) : bán để ổn định tỷ giá và để lấy tiền bán đô bơm lại nền kinh tế qua kênh quả đấm phép + đầu tư công:

(đây chính là đập ống heo dự trữ bán đô lấy tiền tiêu)

Vì thế BĐS 2008-2010 tăng x2 x3 nhé

giai đoạn 2022-2024 sẽ giống như 2008-2010:

dự trữ ngoại tệ của VN sẽ giảm dần từ 2022-2024 (vì phải bán đô để giữ tỷ giá)

và giá bds giai đoạn 2022-2024 sẽ tăng như năm 2008-2010.

những gì mình tiên đoán luôn luôn đúng:

đọc bài này là rõ: từ nửa năm trước mình đã dự báo rồi:

Bài 7:

CHU KỲ của BẤT ĐỘNG SẢN gồm mấy GIAI ĐOẠN , Giờ ĐANG Ở GIAI ĐOẠN NÀO:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/727941041944010/?d=n>

---//---

mấy thằng dốt cứ nghĩ là bán đô tức là hút tiền: điều này là sai lầm: đổi USD lấy VND thì lượng tiền mặt trên thị trường vẫn thế, đô ko phải là tiền à?

có phải là hút tiền về đâu?

muốn hút tiền về thì phải phát hành trái phiếu chính phủ với lãi suất cao:

nhưng bây giờ VN không làm vậy : mà kho bạc nhà nước đang mua lại trái phiếu chính phủ: tức là bơm tiền.

<https://vneconomy.vn/kho-bac-nha-nuoc-sap-bom-khoi-luong...>

năm 2008-2010 dưới thời bác X cũng bán đô ầm ầm đấy: có phải hút tiền đâu?

(bây giờ dự trữ ngoại tệ của VN những 100 tỷ đô: bán thoải mái: thời bác X bán còn có 10 tỷ đô thôi) : bán đô là cách tốt nhất và nhà nước VN đã chọn cách này (vì nếu tăng lãi suất thì doanh nghiệp chết đầu tiên, Mỹ đã giải ngân bơm tiền rồi, TQ cũng đã giải ngân bơm rồi và sẽ bơm thêm 5000 tỷ đô để kích thích kinh tế, còn gói bơm tiền của Việt Nam đã giải ngân xong đâu , trong giai đoạn bơm tiền 2022-2024 không thể tăng lãi suất vượt ngưỡng critical point vì nếu tăng lãi suất thì doanh nghiệp sản xuất kinh doanh của VN chết đầu tiên)

Tiền bơm ra mà không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng gấp đôi gấp 3: dân càng khóc thét.

---//---

Bài 11 mình viết cách đây 4 tháng đã dự báo đúng với những gì đang xảy ra bây giờ: đọc lại nhé:

Bài 11:

KHỦNG HOẢNG KINH TẾ ĐÃ ĐẾN RỒI: CHÚNG TA NÊN LÀM GÌ

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/748878409850273/?d=n>

1- Khủng hoảng là 1 cơ hội chứ ko phải là 1 khó khăn bởi vì các nước Cộng Sản KHÔNG Sợ Khủng Hoảng Kinh tế

2- Chúng ta đang ở Giai Đoạn nào của chu kỳ BĐS hiện nay và Cần phải làm gì

-----//-----

Chương 1:

Năm 2008 giá Dầu tăng lên 150 đô/ thùng: cả thế giới chìm trong khủng hoảng: năm nay 2022 cũng vậy: khủng hoảng là Tất Yếu: Tuy nhiên

NÊN COI KHỦNG HOẢNG LÀ 1 CƠ HỘI CHỨ KHÔNG PHẢI LÀ 1 KHÓ KHĂN BỞI VÌ CÁC NƯỚC CỘNG SẢN KHÔNG SỢ KHỦNG HOẢNG KINH TẾ

Việt Nam và TQ KHÔNG Sợ Khủng Hoảng Tài Chính, Không sợ giảm phát và đình lạm như tư bản bởi vì Chính quyền Cộng Sản luôn có 02 công cụ cực kỳ hiệu quả để giải quyết vấn khủng hoảng kinh tế: 1-Tăng giá bds để hấp thụ lạm phát; 2-Mua lại ngân hàng giá 0 đồng để xử lý khủng hoảng.

1-BDS là công cụ hấp thụ lạm phát hiệu quả nhất:

dân thừa tiền nhà nước cất đất bán đấu giá cho dân.

BDS mà xuống giá thì nhà nước thiệt nhất.

chỉ ở các nước XHCN thì BDS mới được coi là công cụ hấp thụ lạm phát : vì nhà nước kiểm soát đất đai: tiền bán đấu giá đất thu về cho nhà nước;

(khác với chứng khoán thì tiền từ người này chuyển sang túi người khác chứ ko thu được tiền về nhà nước nên cổ phiếu ko được coi là công cụ hấp thụ được lạm phát)

Điều này chỉ có những nước theo Mác Lê Nin mới làm được. Vì kẻ đầu cơ nắm nhiều đất nhất ở các nước XHCN chính là nhà nước.

Nếu tính về tài sản nhà nước thì chính phủ VN giàu hơn tất cả chính phủ 10 nước Asian cộng lại. khác với các quốc gia khác tài sản nhà nước đa phần lấy từ tiền thuế , thì tài sản của chính phủ VN phần lớn nằm ở đất. Chính quyền VN không bao giờ thiếu tiền, hết tiền lại cất đất bán cho dân.

Bản chất của lạm phát là lượng tiền lưu thông nhiều và vòng quay tiền rất nhanh ;

muốn hấp thụ được lạm phát thì chính phủ phải rút tiền về ;

cách hút tiền tốt nhất là bán đất cho dân ;

dân bỏ tiền ra mua đất từ chính phủ khi ấy dân có đất, còn tiền lại quay về kho bạc nhà nước.

Chính phủ các nước tư bản không có đất nên không thể bán cho dân để thu tiền về chính phủ các nước cộng sản là kẻ đầu cơ đất lớn nhất : quỹ đất mệnh mông nên cần Hút tiền về thì cất đất bán cho dân.

Giảm bớt được số tiền lưu thông trên thị trường thì sẽ hấp thụ được lạm phát.

Nếu áp dụng hợp lý phương pháp hấp thụ lạm phát bằng cách tăng giá bất động sản thì có thể hạn chế việc lạm dụng tăng lãi suất để hấp thụ lạm phát bởi vì chỉ có hai công cụ hấp thụ lạm phát hiệu quả nhất: Đó là tăng giá bất động sản và tăng lãi suất ngân hàng nếu công cụ này hiệu quả rồi thì có thể giảm bớt công cụ kia (Vì bản chất của việc hấp thụ lạm phát chính là làm sao để hút tiền từ thị trường về kho bạc nhà nước Nhằm giảm bớt số tiền lưu thông trên thị trường)

2 - ngoài công cụ BDS thì chỉ có 1 công cụ nữa hấp thụ lạm phát chính là "mua lại ngân hàng giá 0 đồng"

bản chất của việc này là tịch thu tài sản cá nhân để bù lỗ cho nhà nước:

Chính Phủ lỗ lớn vì tài sản cầm cố tại ngân hàng bị định giá thấp so với giá trị thực:

các cổ đông của ngân hàng - người mua cổ phiếu & trái phiếu mất trắng: nhưng nhà nước thu lợi khủng:

cách này đã được anh Bình ruồi thực hiện rất thành công: nhờ tịch thu tài sản của những người như Hà Văn Thắm nên nhà nước có công cụ để hấp thụ nguồn lực nhằm vượt qua khủng hoảng thành công.

Vậy nên các cụ cứ yên tâm là VN sẽ KHÔNG bao giờ xảy ra khủng hoảng, "Giảm Phát" hay "Đình Lạm"

*** Chính quyền Cộng Sản luôn có 02 công cụ cực kỳ hiệu quả để giải quyết vấn khủng hoảng kinh tế:

1- Tăng giá bds để hấp thụ lạm phát

2- Mua lại ngân hàng giá 0 đồng để xử lý khủng hoảng.

2 công cụ này thể hiện sự ưu việt của chế độ XHCN : điều này TQ đã thực hiện thành công 20 năm trước: giúp TQ vượt qua Đại Khủng Hoảng toàn cầu 1997 và 2008 để vươn lên trở thành nền kinh tế số 1 toàn cầu.

(bạn Tây muốn áp dụng 2 công cụ này cũng ko được vì chính phủ Tây ko có đủ quyền lực, đất đai ở Tây thuộc sở hữu tư nhân chứ Nhà Nước không có quyền quản lý hay sở hữu)

Áp dụng các lý thuyết kinh tế phương tây vào hoàn cảnh TQ và VN là đốt nát.

** "Lạm Phát" là 1 hiện tượng khách quan: giống như 1 con Virus: cái này ko tránh được.

còn "Đình Lạm" lại là 1 dạng khủng hoảng: giống như 1 loại bệnh (mà Virus gây bệnh là "Lạm Phát") : bệnh này có thể chữa được, hoặc phòng tránh được nhờ các loại thuốc hoặc Vắcxin (ở đây là các chính sách kinh tế của nhà nước)

*** càng có khủng hoảng lớn, giá dầu và giá cả hàng hoá càng tăng thì VN càng có lợi, vì cộng sản thiệt 1 thì các nước tư bản thiệt 10. Khủng hoảng toàn cầu chính là cơ hội để các quốc gia cộng sản bút phá vọt lên.

Cả thế giới bị chìm tàu, nhiều quốc gia tư bản sẽ chết chìm nhưng cộng sản luôn an toàn bởi vì CS có 2 cái phao: (phao bơm tiền tăng giá BĐS và phao mua lại Ngân hàng giá 0 đồng)

- năm 2008 toàn cầu khủng hoảng: cộng sản dùng phao bơm tiền tăng giá BĐS nên phát triển được đến 2011. Sau 2011 thì cộng sản dùng thêm cái phao "mua lại ngân hàng 0 đồng" nên không bị phá sản nhiều như các nước tư bản.

- Nhờ 2 cái phao này nên tốc độ phát triển VN và TQ trong thời kỳ khủng hoảng nhanh hơn hẳn các nước tư bản.

*** 2 cái Phao cũng như 2 loại thuốc:

1- "Tăng giá BĐS" là thuốc Bổ uống để phòng bệnh: khiến tác động của khủng hoảng chậm hơn, ít hơn

2- "Mua ngân hàng giá 0 đồng" là thuốc kháng sinh: có thuốc thì bệnh nhanh khỏi hơn, ít di chứng hơn

-----//-----

Chương 2:

CHÚNG TA ĐANG Ở GIAI ĐOẠN NÀO CỦA CHU KỲ BẤT ĐỘNG SẢN hiện nay Và CẦN PHẢI LÀM GÌ:

-CHU KỲ của BẤT ĐỘNG SẢN gồm mấy GIAI ĐOẠN , Giờ ĐANG Ở GIAI ĐOẠN NÀO:

* chu kỳ khép kín của BĐS luôn lặp đi lặp lại; đỉnh của chu kỳ sau sẽ CAO hơn đỉnh của chu kỳ trước (nhiều trường hợp Đỉnh của chu kỳ trước sẽ là Đáy của chu kỳ Sau)

** Chu kỳ BĐS này có 07 giai đoạn:

1- Bơm tiền đầu tư công ; (hoặc là cấp vốn cho quả đấm thép, tập đoàn kinh tế nhà nước, cấp vốn cho chính quyền địa phương xây dựng cơ sở hạ tầng...)

2- Giai cấp lãnh đạo & các doanh nghiệp sản sau kiếm lợi khủng nhờ ăn bớt từ tiền đầu tư công của nhà nước: số tiền đó sẽ dùng để mua bds

3- Giá nhà đất tăng khủng do Tiền nhiều làm Cầu tăng (Cầu tăng nhờ "tiền Thật")

4- dân thấy bds tăng cao nên bị hội chứng FOMO : đua nhau cầm nhà vay nợ đầu tư bds (Cầu tăng nhờ "tiền Vay")

5- cá mập, tư bản đồ thoát hàng

6- ngân hàng nhà nước kiểm soát bằng các chế tài như: tăng tỉ lệ dự trữ bắt buộc ; hạn chế room cho vay dài hạn ; tăng trần lãi suất ; phát hành trái phiếu chính phủ kỳ hạn dài với mức lãi suất cao. Sau đó hệ quả là các ngân

hàng thương mại cũng sẽ đồng loạt tăng lãi suất cho vay và lãi suất huy động.

7- BĐS đóng băng: cá mập thoát được hàng thì yên tâm hưởng lãi còn dân thì ôm nợ.

*Đầu năm 2022 là giai đoạn bơm tiền giải ngân đầu tư công: nên thời điểm này sẽ là chân sóng : là giai đoạn đầu của chu kỳ BĐS này.

*chu kỳ trước đây 2012-2021: BĐS phục hồi nhờ tăng trưởng kinh tế. (nếu so sánh GDP 2021 và 2011 thì sẽ rõ)

còn bây giờ đã sang chu kỳ mới: Chu kỳ 2022-2024: BĐS tăng giá do Bơm Tiền.

(Đỉnh của chu kỳ 2012-2021 sẽ là Đáy của chu kỳ 2022-2024)

***chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền) rất giống với chu kỳ 2008-2011 : đều là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

vì thời điểm bắt đầu của 2 chu kỳ này là đỉnh của 2 cơn sốt bds của 2 chu kỳ tăng trước đó: (là cơn sốt đất 2020-2022 và cơn sốt đất 2006-2008) : đáng lẽ sau các cơn sốt đất thì thị trường phải tạm lắng xuống để chờ tích lũy. nhưng không: nhờ có sự can thiệp của nhà nước bằng cách "bơm tiền" nên sẽ lại tạo 1 cơn sốt mới với đỉnh giá bds cao hơn cơn sốt liền kề trước đó.

năm 2008 nhà nước bơm tiền cho các "quả đấm thép- là các tập đoàn kinh tế nhà nước" , còn năm 2022 thì bơm tiền qua gói " đầu tư công kích thích kinh tế": đây chính là sự khởi đầu của giai đoạn 1/7 của chu kỳ mới.

*** có 2 loại chu kỳ BĐS: chu kỳ tăng chu kỳ giảm: tùy thuộc vào chính sách của chính phủ:

Khi nhà nước tăng lãi suất huy động của ngân hàng thì bds sẽ giảm: chu kỳ bds sẽ kết thúc để chuyển sang chu kỳ mới.

Tuy nhiên việc này rất khó đoán vì nó phụ thuộc vào ý chí chính trị của lãnh đạo VN.

-chu kỳ BĐS lần này 2022-2024 (có thể kéo dài đến 2025 hoặc dài hơn cho đến khi nhà nước ngừng bơm tiền) rất giống với chu kỳ 2008-2011 : đều là chu kỳ bds tăng giá do bơm tiền:

Khi chưa kết thúc gói bơm tiền kích thích kinh tế thì sẽ ko tăng lãi suất: vì muốn Hạ giá BĐS thì phải tăng lãi suất huy động > (% lạm phát + % tăng trưởng GDP) : khi đó thì các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh sẽ chết đầu tiên.

(tham khảo thêm bài này về "thế nào là Lãi Suất tác động đến bds" nhé :

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/729771555094292/?d=n>)

Năm 2008-2010 ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới. Ngân hàng nhà nước bắt đầu thắt tín dụng cung tiền năm 2008 giảm đột ngột về 18% sau đó kích cầu lần 2 năm 2009 lên mức 37% đến cuối 2010 giảm mạnh về mức 12%. Giá BĐS lúc này gần như tăng điên đại và phình bong bóng. Cuối 2010 lãi suất huy động tăng lên 18%, CPI tiếp tục vượt 21%. Khi nguồn cung BĐS vô tận + lãi suất huy động tăng trần đột ngột + lạm phát phi mã + cung tiền giảm mạnh => Cộng hưởng lại gây nên khủng hoảng bong bóng bds 2011 nổ BOM.

Vậy nguyên nhân sâu xa đó là lượng tiền bơm ra tích tụ trong nền kinh tế 1 thời gian dài, lạm phát tích lũy ở mức cao và nóng đó chính là LẠM PHÁT KÉO (Lạm phát do cầu kéo). Khi LẠM PHÁT KÉO xảy ra thì chính phủ sẽ phải tăng lãi suất huy động đến hút tiền về, nhằm giảm lượng tiền lưu thông để kìm chế lạm phát.

Còn ở chu kì này, cung tiền từ đáy 2014 đến nay chỉ ở mức 15-18%/năm. Lạm phát thấp, GDP tăng trưởng tốt (2012-2020). Nhưng từ 2020-nay thì GDP rất thấp. CPI nằm ở mức thấp 3-4%. Lạm phát hiện tại là do ảnh hưởng từ xung đột Nga-UKRAINE, các lệnh cấm vận thương mại nhằm trừng phạt Nga khiến giá các hàng hoá, sản phẩm, dầu mỏ, nguyên vật liệu,... leo thang tăng nóng do thiếu hụt nguồn cung ngắn hạn => đẩy chi phí lên cao sinh ra lạm phát. Vậy đây là LẠM PHÁT ĐẨY (Lạm phát do chi phí đẩy). Tính chất khác hẳn với lạm phát ở chu kì trước.

Việc chính phủ tăng lãi suất huy động lúc này sẽ khiến cho các doanh nghiệp chết lâm sàng đầu tiên chứ không phải là BĐS. Trong khi đó chính phủ sắp bơm gói kích cầu kinh tế 350.000 tỷ vào quý II/2022 thì việc tăng lãi suất là điều khó xảy ra và giá BĐS sẽ còn tăng nữa.!

Tiền không vào đất thì giá lợn gà tôm tép gạo tăng x3 x5 dân càng khóc thét.
- Giống như chu kỳ (2008-2010) : ai đừng mua bds từ năm 2008 vì sợ khủng hoảng kinh tế thì mất cơ hội nhân 2 nhân 3 lần tài sản.

-Bây giờ cũng vậy ai nhát gan đừng mua bds trước khi kết thúc chu kỳ tăng (2022-2024) cũng sẽ thì mất cơ hội x2 x3 tài sản.

- Tuy nhiên bds bị ảnh hưởng bởi yếu tố tâm lý nên có sự Phân Hoá: chỗ Tăng Ảo quá cao , chỗ khác lại chưa tăng nhiều: sẽ tăng thêm: vì vậy cần phải tỉnh táo: vì BĐS vẫn sẽ tăng trưởng trong 2 năm tiếp theo nhưng ở một số nơi đã tăng quá giá trị thật nhất là BĐS ở Tỉnh.

---//---

Nếu chỉ dùng lãi suất trong nước mà hạ được lạm phát chi phí đẩy thì Biden đã không dùng thêm quyền lực ép hạ giá dầu thế giới bằng nhiều cách: nói lỏng trừng phạt Venezuela, ép các tập đoàn dầu khí đầu tư tăng công suất, dỡ bỏ cấm vận thương mại với TQ, tác động Ukraine nhượng bộ với Nga. Vì Mỹ hiểu rõ chỉ với FED thì không thể làm giảm được áp lực lạm phát.

VN không thể tăng lãi suất được vào giai đoạn này, vì gói kích bù lãi suất 2% kéo theo 1 triệu tỷ tín dụng tung ra, dư địa hạ lãi suất hoặc giữ nguyên vẫn còn đến hết 2022, hàng xóm phương Bắc chỉ mới khởi động cung tiền 5000 tỷ gây sức ép nhập khẩu lên các doanh nghiệp nội địa. Và cũng đừng ai mong rằng giải ngân đầu tư công đến hết 2022 sẽ hoàn thành đủ điều kiện để chính phủ tăng lãi suất, vì 6 tháng đầu năm chỉ mới tung ra được 1/5 thì phần còn lại giải ngân thành công trong 6 tháng cuối năm chỉ là hoang tưởng, Khi nào Cao tốc Bắc-Nam và Sân bay Long Thành hoàn thành giai đoạn 1 thì lúc đó mới đáng để xem xét, trên giấy tờ là đến 2025 nhưng xét về độ thâm vốn thì còn lâu lắm kkk

Đối với các quốc gia XHCN tăng lãi suất là chiêu cuối cùng bí lắm mới dùng, thay vào đó họ có nhiều cách khác:

I. CÔNG CỤ TỶ GIÁ - BÁN RA ĐÔ LA:

VN đang điều hành lạm phát bằng cách bán Đô la từ kho dự trữ ngoại hối để hút VNĐ về thay vì tăng lãi suất. Nhưng tình hình kho dự trữ đang nguy nan thế nào?

Biden tuyên bố gỡ bỏ chiến tranh thương mại với TQ để hạ áp lực lạm phát, vốn FDI sẽ không từ TQ đổ dồn về VN hưởng lợi như trước đây nữa. 76% giá trị xuất khẩu VN phụ thuộc nhóm FDI thì lấy gì thu USD về để hạ lạm phát khi FDI giảm?

Samsung chiếm 20% GDP Việt Nam, hiện tại Samsung đang giảm công suất sản xuất chỉ còn 2/3, tức mỗi năm dự trữ ngoại hối sẽ bay khoản 22 tỷ USD nếu duy trì tình trạng hiện tại.

Tàu khởi động chiến tranh tiền tệ khi đang bơm gói 5000 tỷ đô để kích thích kinh tế, VN đứng trước áp lực cung tiền để phá thế vây nhập siêu khủng, không chiến tranh tiền tệ thì chấp nhận bay cả kho dự trữ ngoại hối.

=> Chỉ cầu mong dự trữ ngoại hối đủ có sẵn để duy trì cho đến khi nền kinh tế hồi phục và sẵn sàng tăng lãi suất trước áp lực của FED, nhưng điều này không dễ chút nào. Nếu không, NN phải huy động FDI hoặc hạ giá VNĐ thông qua cung tiền để đẩy mạnh xuất khẩu. Quốc gia sẽ phải chấp nhận những cú bơm-hút tiền liên tục giống ép lồng ngực để cứu nền kinh tế đang cơn sặc nước: *Bán USD từ kho dự trữ ngoại hối > giảm lạm phát > cạn ngoại hối > cung tiền > xuất siêu thu đô về > bán USD thu VNĐ về > giảm lạm phát >... Đến khi nào nền kinh tế đủ khỏe mới có thể kết thúc vòng lặp để đưa lãi suất về mức bình thường.

image

II. DÙNG BĐS HẤP THỤ LẠM PHÁT

Đây là công cụ chỉ có ở các quốc gia đồ, nơi NN sở hữu tất cả đất đai còn người dân chỉ được quyền sử dụng đất. Khi lạm phát tăng, NN muốn hút tiền về thì chỉ việc cất đất ra bán cho dân để hấp thụ bớt lạm phát. Còn các quốc gia Tư bản không sở hữu đất nên không làm được tương tự. Vì thế các quốc gia đồ không sợ khủng hoảng mà thay vào đó họ tận dụng và vượt qua khủng hoảng để bứt phá kinh tế như sau giai đoạn 2008 tại VN và TQ.

TQ tuyên chiến với BĐS và đã nhận ra sai lầm và sửa sai. Việc sở hữu đất toàn dân mà làm giá BĐS giảm thì giống như tự đào hố chôn mình vậy.

Dư địa tăng giá BĐS thời gian tới còn nhiều vì hiện tại chỉ đang trong giai đoạn giải ngân đầu tư công, chỉ cần cuối năm bơm room tín dụng và tiền rẻ bắt đầu chảy ra nền kinh tế, gặp đúng lúc dân cày cả năm để cuối năm mua nhà thì BĐS chỉ có tăng bốc đầu. Giá cp lại đang được chiết khấu cực tốt để gom khi có nhiều tiền mặt.

III. GIẢM CUNG TIỀN:

Tăng tỷ lệ dự trữ

Hạn chế room tín dụng

Phát hành trái phiếu dài hạn

=> Chưa sử dụng lúc này

IV. TĂNG LÃI SUẤT:

Cái này đơn giản, ai cũng hiểu nên không cần phân tích thêm

V. THU MUA NGÂN HÀNG GIÁ 0 ĐỒNG:

Khi khủng hoảng chớm mạnh nha và bắt đầu gây ra hậu quả, NN tịch thu tài sản cá nhân để bù lỗ cho chế độ thông qua các Bank kém hiệu quả được rao bán sáp nhập với giá 0 đồng. Vì hầu hết tài sản cầm cố tại bank bị thu mua đều thấp hơn giá trị thực, cổ đông và trái chủ Bank mất tất cả chỉ có NN được thu lợi và vượt qua khủng hoảng. Điển hình như vụ OGC Hà Văn Thắm 2014.

=> VN sẽ không khủng hoảng, thay vào đó NN có công cụ để người dân không có cảm giác chịu khủng hoảng nhưng bù lại sẽ sống trong vòng lặp tiền mất giá, đó là câu trả lời cho 3 cuốn sổ tiết kiệm sau 20 năm chỉ còn bát phở mà người dân vẫn ú ớ có thấy khủng hoảng kinh tế gì đâu kkkk. Ngược lại nhiều đại gia sẽ sinh ra nếu hiểu được thời cuộc và kiên trì với tầm nhìn dài hạn của mình.

---//---

* Giai đoạn 2022 -2024 vẫn là giai đoạn Bơm Tiền:

Giá trị của bds VN sẽ vẫn tăng nhanh: vì tiền bơm ra ko vào đất thì vào đâu.

nhưng sẽ không đồng đều:

những chỗ ko có nhu cầu thật : đã tăng ảo rồi thì sẽ có "bong bóng cục bộ" và sẽ giảm giá,

còn những chỗ có nhu cầu thật, có tương lai như Vành đai 4 Hà Nội thì sẽ tăng phi mã:

Tiền bơm ra thì bds vẫn tăng cho đến khi Lãi Suất > Critical Point nhé
Đất quê đất tỉnh giảm 10-30% nhưng đất HN, HCM tăng 50-100%, những chỗ như VĐ4 tăng x2 x3 thì tính tổng lại thì giá trị BĐS trong "Tổng Tài Sản Quốc Dân" vẫn tăng: vậy nên có thể nói là "BDS vẫn sẽ Tăng Giá"

* BĐS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo, Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Còn các loại bds giá trị thì sẽ tăng giá nhanh, tăng giá rất cao, càng ngày càng tăng và không bao giờ mất giá được: vì nó gắn với nhu cầu thật của xã hội.

từ giờ đến 2024 sẽ ko tăng cao lãi suất vượt quá Critical Point đâu.

mọi người cứ yên tâm mà đầu tư loại bds giá trị.

khi có dấu hiệu thị trường xì hơi thì mình sẽ báo công khai trên FB.

Bài giáo án số 1

Bài Giáo Án số 1:

Có nên tham gia các lớp học trực tiếp, off nhóm, cafe giao lưu trao đổi kinh nghiệm đầu tư bds hay không?

Giai Đoạn Này có Nên TIẾP TỤC Đầu Tư BĐS hay không?

NÊN MUA BĐS Ở ĐÂU?

Các Kỹ Thuật Mua BĐS và Tiêu chí Lựa Chọn BĐS.

LẤY TIỀN Ở ĐÂU MUA BĐS?

---//---

Bài Giáo Án Số 2 :

Cách Săn Tìm đất rẻ Vành đai 4 Hà Nội

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5922582647759110/>

---//---

Bài Giáo Án số 1:

PHẦN 1:

Có nên tham gia các lớp học trực tiếp, off nhóm, cafe giao lưu trao đổi kinh nghiệm đầu tư bds hay không?

giai đoạn 2022-2024 là giai đoạn cực kỳ quan trọng trong cuộc đời các bạn.

Đây là thời gian "bản lề" để mọi người "cơ cấu lại tài sản":

nếu biết bán các bds cũ để mua bds mới đúng xu thế của thời đại thì sau này tài sản của đời con đời cháu các bạn sẽ nhân lên hàng trăm lần (so với việc giữ các bds cũ)

vì vậy ko nên mất thời gian đến các lớp học off nhóm, cafe cà pháo gì cả: chỉ nên tập trung đi săn đất: để "cơ cấu lại tài sản".

cần hỏi gì, trao đổi gì thì comment trên nhóm: mọi người sẽ trả lời và trao đổi online trên nhóm fb cho tiện.

----//----

PHẦN 2:

Giai Đoạn Này có Nên TIẾP TỤC Đầu Tư BĐS hay không?

Mình xin khẳng định:

giai đoạn 2022-2024 vẫn nên Tiếp tục đầu tư BĐS để nhân x2 x3 tài sản.

nếu ai còn lưỡng lự phân vân: đề nghị đọc lại các bài viết số: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 21

Bài 1:

Vì Sao Việt Nam và Trung Quốc KHÔNG Sợ Khủng Hoảng Tài Chính?

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/728795695191878/?d=n>

Bài 2:

TẠI SAO VN CHƯA ĐÁNH THUẾ BĐS CAO NHƯ TÂY? Giá BĐS ở Việt Nam có THỰC SỰ CAO hay KHÔNG?

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/729004308504350/?d=n>

Bài 3:

LÃI SUẤT TĂNG ĐẾN MỨC NÀO THÌ MỚI LÀM BĐS ĐÓNG BĂNG VÀ GIẢM GIÁ

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/729771555094292/?d=n>

Bài 4:

GIÁ BĐS so với THU NHẬP ở VN còn TĂNG đến bao giờ?

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/737699084301539/?d=n>

Bài 5:

LẠM PHÁT CAO, BẤT ĐỘNG SẢN SẼ TĂNG GIÁ hay GIẢM GIÁ?

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/750790686325712/?d=n>

Bài 7:

CHU KỲ của BẤT ĐỘNG SẢN gồm mấy GIAI ĐOẠN , Giờ ĐANG Ở GIAI ĐOẠN NÀO:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/727941041944010/?d=n>

Bài 8:

NGŨƠNG AN TOÀN CỦA ĐẦU TƯ BĐS : DỰ BÁO VÙNG ĐỈNH VÀ ĐÁY DỰA VÀO PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/739518200786294/?d=n>

Bài 10:

VIỆT NAM LIỆU CÓ GIỐNG UCRAINA?

Dự báo KỊCH BẢN CHIẾN TRANH TRƯỜNG SA với TQ. BẤT ĐỘNG SẢN VN SẼ BỊ ẢNH HƯỞNG NHƯ THẾ NÀO?

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/742207353850712/?d=n>

Bài 11:

KHỦNG HOẢNG KINH TẾ ĐÃ ĐẾN RỒI: CHÚNG TA NÊN LÀM GÌ

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/748878409850273/?d=n>

Bài 16:

NÊN MUA BẤT ĐỘNG SẢN hay CỔ PHIẾU BẤT ĐỘNG SẢN

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/753042662767181/?d=n>

Bài 17:

BÂY GIỜ (Giai đoạn 2022-2024): CÓ NÊN VAY NGÂN HÀNG ĐỂ MUA BĐS HAY KHÔNG

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/755586455846135/?d=n>

Bài 18:

THẮT CHẶT TÍN DỤNG , HẠN CHẾ CHO VAY BẤT ĐỘNG SẢN để Giảm Giá BĐS CHỈ LÀ TRÒ HỀ.

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/760999381971509/?d=n&mibextid=7FbTGu>

Bài 19

Kịch Bản "CHẾT TRÊN ĐỒNG TÀI SẢN" sẽ KHÔNG bao giờ xảy ra ở Việt Nam.
SỰ NGUY HIỂM KHI TIỀN MẤT GIÁ

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/764655421605905/?d=n&mibextid=7FbTGu>

Bài 21:

1- Vì Sao nên Đầu Tư BĐS càng sớm càng tốt.

2- Vì sao GIÁ BĐS so với THU NHẬP ở VN sẽ còn tiếp tục TĂNG ít nhất 30 năm nữa ?

3- Giai Đoạn 2022-2024 Này có Nên TIẾP TỤC Đầu Tư BĐS hay không?

NÊN MUA BĐS Ở ĐÂU Trong Giai đoạn 2022-2024?

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/776955573709223/?d=n&mibextid=7FbTGu>

Bài 21 (phần 2)

KHI NÀO BẤT ĐỘNG SẢN Việt Nam GIẢM GIÁ?

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/788549775883136/?d=n>

* Giai đoạn 2022 -2024 vẫn là giai đoạn Bơm Tiền:

giá trị của bds VN sẽ vẫn tăng nhanh: vì tiền bơm ra ko vào đất thì vào đầu.
nhưng sẽ không đồng đều:

những chỗ ko có nhu cầu thật : đã tăng ảo rồi thì sẽ giảm,

còn những chỗ như VĐ4 hà nội và liên kề , biệt thự tại các Khu Đô Thị thì sẽ tăng phi mã:

tiền bơm ra thì bds vẫn tăng cho đến khi Lãi Suất > Critical Point nhé

đất quê đất tỉnh giảm 10-30% nhưng đất HN , HCM tăng 50-100% , những chỗ như VĐ4 tăng x2 x3 thì tính tổng lại thì giá trị BĐS trong "Tổng Tài Sản Quốc Dân" vẫn tăng

* BĐS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo, Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Còn các loại bds giá trị thì sẽ tăng giá nhanh, tăng giá rất cao, càng ngày càng tăng và không bao giờ mất giá được: vì nó gắn với nhu cầu thật của xã hội.

từ giờ đến 2024 sẽ ko tăng cao lãi suất vượt quá Critical Point đâu.

mọi người cứ yên tâm mà đầu tư loại bds giá trị.

khi có dấu hiệu thị trường xì hơi thì mình sẽ báo công khai trên FB.

-----///-----

PHẦN 3:

NÊN MUA BĐS Ở ĐÂU?

Vấn đề này mình đã nói rất cụ thể ở Bài 6 , Bài 9: Bài 15 và Bài 20: các bạn đọc lại là rõ.

Cụ thể như sau

* Ai muốn ôm giữ bds với tầm nhìn dài hạn 20-30 năm và lâu hơn thì nên đọc bài 6:

Bài 6: Dự báo thị trường BĐS việt nam - Bài học từ thị trường BĐS Trung Quốc

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/716956769709104/?d=n>

* Ai đang là Nông Dân: ở quê ở tỉnh, đất chó ỉa, đất rừng đất núi : nhưng thu nhập từ các mảnh đất này quá ít: (và không có nguồn thu nhập khác) : thì nên đọc bài 9:

Bài 9: GIÁ ĐẤT Ở QUÊ Ở TỈNH TĂNG KHỦNG: NGƯỜI NÔNG DÂN NÊN LÀM GÌ:
<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/740998740638240/?d=n>

*** Ai có nguồn thu nhập khác, đủ ăn tiêu: coi việc mua bds là 1 kênh đầu tư: thì nên đọc Bài 15 (có 4 phần) và Bài 20 và Bài 21:

Bài 15:

Năm 2022 NÊN MUA BĐS Ở ĐÂU?

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/734924384579009/?d=n>

Bài 15 (Phần 2)

DỰ ĐOÁN DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN BỎ PHỐ VỀ QUÊ , BỎ PHỐ VỀ BIỂN: GIAI ĐOẠN 2022 -2023

và THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÁC TỈNH GIAI ĐOẠN 2023 -2024

Đâu sẽ là đích cuối của dòng tiền BĐS giai đoạn 2022-2024

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/763142275090553/?d=n>

Bài 15 (Phần 3)

Cảnh Báo: VỠ BONG BÓNG ĐẤT QUÊ ĐẤT TỈNH

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/775584853846295/?d=n>

Bài 15 (Phần 4)

Nên Đầu Tư BĐS Khu Đô Thị hay Đầu Tư Đất Nền Giá Rẻ ở Hà Nội

Vì sao cần "Tái cơ cấu tài sản" càng sớm càng tốt.

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/811997826871664/?d=n>

Bài 20:

TƯƠNG LAI LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN NÀO SẼ TĂNG CAO NHẤT

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/771912690880178/?d=n&mibextid=7FbTGu>

Bài 21:

1- Vì Sao nên Đầu Tư BĐS càng sớm càng tốt.

2- Vì sao GIÁ BĐS so với THU NHẬP ở VN sẽ còn tiếp tục TĂNG ít nhất 30 năm nữa ?

3- Giai Đoạn 2022-2024 Này có Nên TIẾP TỤC Đầu Tư BĐS hay không?

NÊN MUA BĐS Ở ĐÂU Trong Giai đoạn 2022-2024?

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/776955573709223/?d=n&mibextid=7FbTGu>

----//----

*** Danh sách các nhóm mua bán BĐS của một số thị trường BĐS :

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5776354279048615/?mibextid=7FbTGu>

---//----

Các Kỹ Thuật Mua BĐS và Tiêu chí Lựa Chọn BĐS.

Mình ko bán bds, ko môi giới bds : nên sẽ không nói cụ thể cho các bạn là nên mua ở đâu, mua của ai, Mà các bạn phải tự đi tìm : hỏi nhiều nơi nhiều nguồn: đâu rẻ nhất thì mua.

Nhưng trong nhóm này mình đã và sẽ viết bài để hướng dẫn cho các bạn Các Kỹ Thuật Mua BĐS và Tiêu chí Lựa Chọn BĐS.

Các bạn nên tham khảo các bài viết sau :

NHỮNG ĐIỀU NÊN BIẾT TRƯỚC KHI MUA ĐẤT:

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5780629451954431/?mibextid=7FbTGu>

Thủ tục mua bán nhà đất có sổ đỏ hoặc sổ hồng cần lưu ý

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5780630538620989/?mibextid=7FbTGu>

MUA ĐẤT BẠC ĐỪNG MUA ĐẤT VÀNG

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5901140703236638/?fs=e&s=cl>

NÊN ĐẦU TƯ ĐẤT NỀN HAY ĐẤT DỰ ÁN ?

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5780649151952461/?mibextid=7FbTGu>

04 CÁCH KIỂM TRA ĐẤT CÓ NẪM TRONG QUY HOẠCH KHÔNG?

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5780634688620574/?mibextid=7FbTGu>

*** 03 bí kíp mua bds mà mình đăng trên các nhóm zalo cũ (tham khảo 03 hình đính kèm bài này)

ở các nước khác thì bán kính 15-20km với trung tâm giá bds chỉ gấp 2-3 lần bán kính 30-35km.

còn việt nam bây giờ bán kính 15-20km đang đắt gấp 4-10 lần bán kính 30-35km.

vậy nên đất rẻ vùng ven vđ4 sẽ tăng cao nhiều lần nữa.

Bên ngoài VĐ4 thì nên mua đất thổ cư giá rẻ của dân.

Bên Trong VĐ4 thì nên mua đất khu đô thị quy hoạch 1:500 đạt chuẩn

Cùng thuộc HN, cùng bán kính đường chim bay tới tháp Rùa: chỗ nào rẻ nhất : thì nên đầu tư nhất (vì sẽ tăng giá nhiều lần nhất, lợi nhuận cao nhất)

cứ khảo giá nhiều môi giới, nhiều chủ nhà , nhiều thợ săn đất: đâu rẻ nhất thì mua.

Trước khi mua check kỹ với cán bộ địa chính xã hoặc cán bộ TNMT huyện mấy câu hỏi sau là ok: 1- lô đất đó có tranh chấp, chồng lấn. dính quy hoạch gì không; 2-có chuyển nhượng hợp pháp cho người mua được không, thời gian chuyển nhượng hết bao lâu? 3- Khi chuyển nhượng thì có phải nâng hạ hạn mức thổ cư không? nếu phải điều chỉnh thì sổ mới đứng tên người mua sẽ có bao nhiêu m2 thổ cư, bao nhiêu m2 cây lâu năm? 4-Sau khi mua thì có tách sổ hợp pháp được không? Nếu phải tách sổ thì hết bao lâu?

Đạt 03 tiêu chuẩn này thì nhập vào là yên tâm lắm cao:

Tiêu chuẩn 1- có sổ đỏ sổ hồng: có thổ cư : nằm trọn vẹn trong quy hoạch đất ở (ONT, ODT) : có thể chuyển nhượng được hợp pháp luôn : đứng tên chính chủ người mua luôn: (không mua đất tranh chấp, dính quy hoạch, vướng pháp lý ko sang tên được sổ...)

Tiêu chuẩn 2- lấy tháp rùa làm tâm: (tính theo đường chim bay):

chỗ nào rẻ nhất : thì nên đầu tư nhất (vì sẽ tăng giá nhiều lần nhất, lợi nhuận cao nhất):

đối với đất thổ cư (xe 7 chỗ vào tận đất) thì ở các mức giá sau là an toàn:

bán kính 20 km thì <35tr/m2

bán kính 25km thì <30tr

bán kính 30km thì <20tr

bán kính 35km thì < 13tr

bán kính 40km thì <7tr

bán kính 45km thì <3tr

(nếu đường rộng hơn hoặc đất khu đô thị, đất đấu giá.. thì đắt hơn cũng ok)

(mức giá trên chỉ là gợi ý để tham khảo: có thể tăng giảm tùy từng trường hợp cụ thể: các bạn nên tự đi xem nhiều mảnh đất để so sánh rồi quyết định)
Tiêu chuẩn 3- chỉ mua BĐS hà nội : không nên mua BĐS ở quê ở Tỉnh

---//----

Giờ là thời đại oto : nên bds nào đỗ được oto 7 chỗ bên trong đất thì mới nên mua:

nếu mua ngõ 1 oto thì nên mua ngõ thông: sau này cả ngõ thoả thuận lùi đất mở rộng đường;

mua ngõ cụt thì chịu: vì thằng đầu ngõ sẽ ko đồng ý.

ngõ cong queo nếu rộng cũng chưa chắc lọt xe, cứ phải mang xe oto đi để đỗ vào đất : nếu đỗ được thì mới mua

ai ko có xe 7 chỗ hoặc bán tải thì trước khi cọc tiền, nhờ môi giới thuê hộ cái xe đỗ vào đất cho yên tâm: trả tiền thêm cho môi giới thoải mái.

tốt nhất nên nói trước với sale / thợ săn đất là : xe 7 chỗ đỗ được vào trong đất thì tôi mới mua.

nếu ko đỗ được xe 7 chỗ vào bên trong đất thì mất thời gian 2 bên.

---//----

Có 02 Trường Phái Đầu Tư bds: "Đầu tư giá trị" và "đầu tư lướt sóng"

1- "Đầu tư lướt sóng" là đánh bạc, hên xui, sẽ luôn khổ vì nhiều thông tin thật giả lẫn lộn, sợ cá voi , sợ cá mập ăn thịt, anh em chỉ muốn ăn của kẻ khác , đỡ nhà kẻ khác, nên suốt ngày canh chạy, canh thoát hàng, canh úp bờ thằng khác...chả hơn méo gì bọn trộm vặt.

2- "Đầu tư Giá Trị" là đầu tư bằng tầm nhìn, bằng vĩ mô chính sách, bằng giá trị lớn lên của bds theo thời gian, ko xác định ăn của ai cả : như cách mà mình làm, thì các bạn sẽ thấy thanh thản, hào sảng, chỉ cần mua xong đi ngủ, hàng ngày cổ động phong trào... Thế là sau nhiều năm bds tăng hàng nhiều lần, ko vất vả.

(mình theo trường phái 2): và mình khuyên mọi người nên theo tp2 vì:

Giai đoạn 2020-2022 trường phái 1 sẽ có lợi nhuận cao hơn trường phái 2 nhiều

Nhưng giai đoạn 2022-2024 : trường phái 2 sẽ hơn TP1: nếu ai tiếp tục theo TP1 thì có khả năng sẽ thua lỗ nặng.

----//-----

PHẦN 4:

LẤY TIỀN Ở ĐÂU MUA BĐS?

đội tích lũy thêm vốn thì lâu lắm: vì thu nhập trung bình sẽ ko tăng nhanh bằng giá đất tăng : nên bán nhà ngõ , bán đất tỉnh để đầu tư bds vùng ven HN.

Hoặc tham khảo bài số 17 để cân nhắc vay ngân hàng đến 2024) khi lãi suất còn rẻ. (nhưng có rủi ro)

Bài 17:

BÂY GIỜ (Giai đoạn 2022-2024): CÓ NÊN VAY NGÂN HÀNG ĐỂ MUA BĐS HAY KHÔNG

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/755586455846135/>

hoặc:

Bài 22

"TÀI CƠ CẤU TÀI SẢN" là CÁCH : An Toàn Nhất , Khả Thi nhất và Không có rủi ro nào:

để NHÂN TÀI SẢN lên 400 lần qua 2 THẾ HỆ:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/815164913221622/?d=n>

đa phần các bạn là người hà nội, phần lớn là có nhà gỗ.
thay vì phải cày tiền để lấy vốn đầu tư bds: thì nên bán mẹ nó cái nhà gỗ đi:
rồi thuê chung cư. và mua đất rẻ vùng ven VĐ4 oto 7 chỗ vào được đất: sau
này sẽ tăng giá gấp 5 lần cái nhà gỗ
bạn nào ở Tỉnh mà thấy đất tỉnh cũng tăng cao quá rồi thì cũng nên làm theo
lời mình trong bài này:

Bài 9:

GIÁ ĐẤT Ở QUÊ Ở TỈNH TĂNG KHỦNG: NGƯỜI NÔNG DÂN NÊN LÀM GÌ:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/740998740638240/?d=n>

Ai ở chung cư thì cũng nên bán đi, thuê tiếp để ở: lấy tiền đầu tư bds: vì đa
phần nhà tập thể và chung cư VN là dưới chuẩn: vì ko đảm bảo mỗi căn hộ 1
chỗ đỗ oto: loại này sẽ tăng chậm: ko nhanh bằng đất thổ cư giá rẻ vùng ven
xây được gara oto và bds nhà liền kề, biệt thự tại các dự án: quy hoạch 1:500
đạt chuẩn ở thủ đô HN.

Vì tương lai sẽ là thời đại oto.

* Các tỉnh đất rộng mênh mông, xây thêm dự án thoải mái.

còn HN thì nội đô chật chội, 10 triệu người đang phải chui rúc trong nhà ống
ngõ xe máy, hoặc các khu chung cư dưới chuẩn ko đủ chỗ đỗ 1 xe oto/ 1 căn
hộ

thời đại oto đến rồi, nhu cầu nhà đất có gara đỗ được oto sẽ tăng khủng
khiếp.

nhu cầu có chỗ đỗ xe oto cao hơn nhu cầu du lịch rất nhiều.

người ta có thể nhịn ăn nhịn mặc, và vay mượn để mua bds vùng ven để có
chỗ đỗ xe, chứ ko ai nhịn ăn nhịn mặc để đi du lịch biển.

khi nhà nhà đều có oto, mà ai ko có gara đỗ được xe: thì sẽ là nỗi nhục ko thể
tả, sẽ bị coi như người thất bại trong cuộc sống.

đấy mới là "nhu cầu thật"

HN có 10 triệu dân sống trong nhà ngõ: còn 1 dự án khủng như Vin Hung Yên
chỉ có 12000 căn: coi như nhét được 8-10 người vào 1 căn liền kề: thì mới chỉ
đáp ứng được 1% nhu cầu nhé.

Khi HN cấm xe máy thì với nhu cầu cần mua nhà có gara oto để ở thì những
người ở nhà ngõ xe máy sẽ bán nhà hoặc vay thêm tiền để bằng mọi giá mua
loại đất xây được nhà có gara.

Nhà Liền Kề, nhà Biệt thự cũng sẽ tăng giá: vì đây là lựa chọn tốt nhất cho
những người thu nhập cao

Nếu đầu tư BĐS tỉnh thì cũng có đầy chỗ đỗ oto, nhưng lại thiếu 2 yếu tố
quan trọng nhất là: "nhu cầu dịch chuyển dân số" và "Việc Làm"

Ai ko bán nhà ngõ xe máy, bán chung cư, bán đất quê đất tỉnh để mua đất
HN loại xây được gara oto: xe oto 7 chỗ vào được tận đất) thì sẽ lỗ mất cơ hội
1000 năm có 1 này.

Tham khảo kỹ Bài số 15 và Bài số 20 và Bài số 21 của mình nhé:

Bài 15:

Năm 2022 NÊN MUA BĐS Ở ĐÂU?

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/734924384579009/?d=n>

Bài 15 (Phần 2)

**DỰ ĐOÁN DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN BỎ PHỐ VỀ QUÊ, BỎ PHỐ
VỀ BIỂN: GIAI ĐOẠN 2022 -2023**

và THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÁC TỈNH GIAI ĐOẠN 2023 -2024

Đâu sẽ là đích cuối của dòng tiền BĐS giai đoạn 2022-2024

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/763142275090553/?d=n>

Bài 15 (Phần 3)

Cảnh Báo: VỠ BONG BÓNG ĐẤT QUÊ ĐẤT TỈNH

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/775584853846295/?d=n>

Bài 15 (Phần 4)

Nên Đầu Tư BĐS Khu Đô Thị hay Đầu Tư Đất Nền Giá Rẻ ở Hà Nội

Vì sao cần "Tái cơ cấu tài sản" càng sớm càng tốt.

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/811997826871664/?d=n>

Bài 20:

TƯƠNG LAI LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN NÀO SẼ TĂNG CAO NHẤT

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/771912690880178/?d=n&mibextid=7FbTGu>

Bài 21:

1- Vì Sao nên Đầu Tư BĐS càng sớm càng tốt.

2- Vì sao GIÁ BĐS so với THU NHẬP ở VN sẽ còn tiếp tục TĂNG ít nhất 30 năm nữa ?

3- Giai Đoạn 2022-2024 Này có Nên TIẾP TỤC Đầu Tư BĐS hay không?

NÊN MUA BĐS Ở ĐÂU Trong Giai đoạn 2022-2024?

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/776955573709223/?d=n&mibextid=7FbTGu>

Đầu tư BĐS ko phải là may rủi mà là giải bài toán kinh tế: đúng công thức, đúng phương pháp: dự báo được đúng xu thế của thị trường: thì sẽ luôn luôn thắng:

Mình khẳng định là bds VN giai đoạn 2022-2024 vẫn tăng.

Chứ nếu bds mà Giảm thì mình sẽ khuyên anh em bán BĐS lấy tiền gửi ngân hàng như giai đoạn 2011-2013 rồi

Bọn giáo sư tiến sỹ VN và các ông thầy dậy đầu tư khác toàn phân tích dự báo kiểu đoán mò: nên lúc sai lúc đúng.

Còn Mình thì có tiêu chuẩn, có công thức & tiêu chí rõ ràng: Đúng Sai hay Tăng Giảm đều đúng 100%.

Khi đã có công thức thì cứ lắp vào mà tính toán ra kết quả: dự báo chính xác 100% : sai thế méo nào được

Mình có may mắn là trước đây có một thời gian làm cho quỹ của bọn do Thái: quỹ này có nhiều cái công thức tính toán dự báo kinh tế không được viết ra sách (giống như cái công thức tính toán lãi suất critical point ở bài số 3 mà mình đã viết). Áp dụng vào Thực chiến đầu tư thì thấy hơn hẳn các lý thuyết sách vở đang giảng dạy ở nhà trường.

Nếu biết những công thức này từ sớm thì mình sẽ không ngu dại mất thời gian xin học bổng sang England đi học tiến sỹ làm gì. Tốn thời gian học những kiến thức vô bổ.

Chỉ cần ở Việt Nam đầu tư sớm trước vài năm thì sẽ tự do tài chính trước nhiều năm.

khi đầu tư bds thì ko nên để cảm xúc cá nhân chi phối

thay vì chọn nơi nào gần nhà nhất, gần chỗ làm nhất...

thì nên chọn nơi nào rẻ nhất cùng bán kính với trung tâm HN

trên đời này rất ít ai làm giàu nhờ đi làm , đa phần những người đổi đời được đều là nhờ đầu tư, nhờ thức thời :biết cách cơ cấu lại tài sản

- loại đất liền kề, biệt thự ở các khu đô thị thì tệp khách hàng tiềm năng là 2 triệu người

- nhưng loại đất thổ cư ven đô giá rẻ, xe 7 chỗ đỗ được trong đất : thì tệp khách hàng tiềm năng là 10 triệu người

Bây giờ ở Việt Nam mới đang trong quá trình phân chia lại tài sản là thời kỳ sơ khai của giai đoạn tích lũy tư bản,

Còn rất nhiều cơ hội cho mọi người để làm giàu để đổi đời:

Nếu ai biết đầu tư biết cơ cấu lại tài sản trong giai đoạn này thì sẽ giàu gấp 100 lần thằng khác chỉ biết cắm mặt đi làm thuê. (tham khảo bài số 20 và 22 của mình nhé:

Bài 20:

TƯƠNG LAI LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN NÀO SẼ TĂNG CAO NHẤT

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/771912690880178/?d=n&mibextid=7FbTGu>

Bài 22

"TÁI CƠ CẤU TÀI SẢN" là CÁCH : An Toàn Nhất , Khả Thi nhất và Không có rủi ro nào:

để NHÂN TÀI SẢN lên 400 lần qua 2 THẾ HỆ:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/815164913221622/?d=n>

Cơ hội này chỉ xảy ra trong 1 đời người: 30 năm nữa khi vị trí xã hội đã an bài: thế hệ con cháu sau này muốn thay đổi vị trí xã hội sẽ rất khó.

lao động cả đời không bằng chốt lời

lô đất, các bạn nên coi việc tìm mua bds là việc chính, chứ không phải (việc làm công ăn lương) :

cần thiết thì xin nghỉ phép để đi săn đất. (vì đi làm là làm giàu cho thằng chủ: bị nó bóc lột, còn việc mua bán bds là làm giàu cho bản thân mình).

Tính từ 1975 cho đến bây giờ: cung tiền M2 trung bình gấp 5 lần GDP : tiền dư ném vào đất hết. tức là xã hội làm ra 1 đồng thì đất tăng giá 4 đồng: tức là thu nhập trung bình của người lao động VN chỉ bằng 1/4 giá đất tăng.

Người lao động trung bình làm ra được 1 đồng nhưng bds trung bình tăng lên 4 đồng.

Trên đời có 03 Giai Cấp tương ứng với 3 cấp độ kiếm tiền từ thấp đến cao:

1- "Giai cấp bị bóc lột": "tham gia lực lượng sản xuất" : tức là lao động làm công ăn lương: làm thuê cho chủ,

2- "Giai cấp Bóc Lột" : "thâu tóm tư liệu sản xuất" : tức là có đất, bản quyền công nghệ, bằng sáng chế, mỏ quặng, tài nguyên thiên nhiên khác, hoặc làm chủ bóc lột thằng khác..

3- "Giai cấp Thống Trị" : "kiểm soát quan hệ sản xuất" : tức là làm chính trị: là quan chức

Thằng bỏ sức ra lao động thì cũng phải nuôi thằng có đất: đời con đời cháu nó cũng phải mua lại đất / hoặc thuê lại đất của con cháu những người đầu tư bds. Còn những thằng có đất lại thua những thằng làm quan : cướp được chính quyền là có tất cả.

Giai Cấp thứ 3 là ở vị trí cao nhất : lợi nhuận cao nhất; nếu ai ko có chí làm quan, ko có gan làm cách mạng thì nên cố gắng đầu tư nhiều bds để trở thành Giai cấp thứ 2 : chứ đừng nên làm Giai cấp thứ 1.

---//---

bây giờ muốn đầu tư BDS an toàn thì phải bám vào nhu cầu Thật trong tương lai của những người có Tiền Thật.

Thị trường mà mình hướng đến trong giai đoạn này đất ven vđ4 và biệt thự ở các khu đô thị:

Đây chính là thị trường an toàn nhất, giá sẽ tăng cao nhất và thanh khoản tốt nhất.

Vì khách hàng tiềm năng của thị trường này chính là 10 triệu dân HN đang chui rúc trong nhà ngõ và đội quan chức ở Tỉnh cần mua nhà HN và quan chức thủ đô muốn mua thêm bds.

Cùng thuộc HN, cùng bán kính đường chim bay tới tháp Rùa: chỗ nào rẻ nhất : thì nên đầu tư nhất (vì sẽ tăng giá nhiều lần nhất, lợi nhuận cao nhất) BĐS tăng nhanh nhất là khi chưa đạt ngưỡng 100-150tr/m²:

giống như con người lớn nhanh nhất là khi chưa 16 tuổi.

BĐS rẻ 10tr/m² - 20tr/m² tăng lên 30tr-40tr/m² thì cực dễ,

nhưng bds 100tr/m² tăng lên 200tr/m² thì cực khó.

Đất 10tr/m² giống như con lợn 10kg : mua về nuôi kiểu gì cũng lớn.

chứ lợn 100kg chưa chắc đã tăng trọng nhanh.

Bài giáo án số 2

Bài Giáo Án Số 2 :

Cách Săn Tìm đất rẻ Vành đai 4 Hà Nội

---///---

Nhiều bạn ở Sài Gòn , ở Tỉnh hỏi mình là nếu ko có thời gian đi mua đất ven Vành Đai 4 Hà Nội thì có nên đầu tư bds ở gần nhà hay ko? vì các bạn ấy ngại đi xa.

Mình xin trả lời rằng: "đã đầu tư bds thì phải mua chỗ tốt nhất, an toàn nhất, có tiềm năng tăng giá cao nhất"

Trước đây người ở HN cũng bay đi các tỉnh mua đất thì bây giờ người các tỉnh tại sao ko bay đến HN mua đất được?

bay ra HN vài ngày tự tìm là ok mà, hỏi 100 sale , xem 100 mảnh đất: đâu rẻ thì mua. trước khi bay thì tìm trên facebook các nhóm bds sóc sơn, mê linh và các huyện ven VĐ4 để đăng bài ...

Trung quốc có 7 cái đặc khu thì mỗi 1 mình Thâm quyền thành công: còn 6 đặc khu khác như Chu Hải, Sán Đầu, Hạ Môn, Hải Nam, Horgos, Kashgar và 18 khu thí điểm thương mại tự do FTA khác ăn cút hết.

mà kể cả Thâm quyền cũng xách dép cho Bắc Kinh nhé.

Thành công của Thâm quyền là vì nó ở cạnh Hongkong, sau năm 1997 chính quyền TQ muốn bóp chết HK một cách từ từ nên xây cảng xung quanh Thâm quyền hút hết nguồn lực của HN, kìm hãm HK ko cho phát triển,

Thâm quyền hút máu hongkong để lớn, còn Vân đồn, Vân Phong, Phú Quốc hút máu được ai?

tỷ lệ thành công của đặc khu TQ là 1/7 tức là 15%

còn tỷ lệ thành công của thủ đô là 100% nhé.

vậy nên tất tay vào cửa nào.

đất Long Thành Đồng Nai thì ăn theo sân bay đất gấp 2 lần đất sóc sơn Hà Nội, (sân nay Nội bài cũng đã được quy hoạch mở rộng công suất 100tr khách : ngang với Long Thành nhé)

đất biển thì đất gấp 2 gấp 3 lần đất thủ đô, mua xong để làm gì?

bds Tỉnh nhiều nơi còn đắt hơn HN : đất HN ven VĐ4 chỉ có 10tr/ m² sao ko mua?

mua đất khắp nơi đa phần đều là người hà nội, quan chức khắp nơi đều coi HN là cái đích của cuộc đời, các doanh nghiệp lớn nhất VN đều ở HN, anh vượng, chị thảo, anh quyết còi cũng ở HN hết.

Sài Gòn mà phát triển thì quốc tế và 3 que lại bảo đó là nhờ ơn của chế độ cũ,

vậy nên chính quyền này phải bóp cổ sài gòn và các địa phương khác để nuôi lớn Hà Nội, làm cho HN phát triển hơn Bangkok, Manila, để chứng minh rằng chế độ cộng sản là ưu việt.

Thằng đóng thuế là nô lệ, còn thằng kiểm soát tiền thuế mới là ông chủ: ông chủ sẽ giàu hơn nô lệ.

cả nước như 1 công ty, thủ đô là thằng giám đốc: giám đốc ko giàu thì nhân viên giàu à.

ko ưu tiên thủ đô thì ưu tiên chỗ nào.

HN ko chỉ là 1 thành phố, 1 trung tâm kinh tế mà còn là Thủ đô, là bộ mặt của đất nước.

tương lai HCM ko thể bằng HN: nhìn vào thời gian dài sẽ rõ:

năm 1975 Sài Gòn gấp 20 lần HN: bây giờ gần bằng nhau:

tức là HN phát triển nhanh hơn SG 20 lần.

HN phát triển to đẹp thì là công của chính quyền cộng sản, còn SG phát triển là nhờ thực dân đế quốc xây dựng từ xưa

----//----

II- Đây là các nhóm FB mua bán bds của các huyện có vđ4 đi qua: bạn nào biết thêm nhóm nào thì cập nhật thêm lên bài này nhé (nhóm > 10 nghìn mem thì ok)

1- <https://www.facebook.com/groups/742726626204553/?ref=share>

2- <https://www.facebook.com/groups/838458307020435/?ref=share>

3- <https://www.facebook.com/groups/BATDONGSANPHUCYEN/?ref=share>

4-

<https://www.facebook.com/groups/muabannhadatdonganhmelinhsocon/?ref=share>

5- <https://www.facebook.com/groups/nhadatsocson.vn/?ref=share>

6- <https://www.facebook.com/groups/260941251689596/?ref=share>

5 ảnh đăng kèm này là 5 ví dụ minh họa : các bạn nên đăng bài trên các nhóm bds / nói rõ yêu cầu của mình để thu thập thông tin và có sẵn số dt của các môi giới , khi đi thực địa thì nên chạy vào vài chục văn phòng bds để lấy thêm nhiều thông tin hơn,

và hỏi các quán nước, cửa hàng sửa xe máy, cửa hàng tạp hoá, dân địa phương xem nhà nào bán, ... so sánh đâu rẻ nhất thì mua

*** ai ở xa thì thuê nhà nghỉ gần vành đai 4, thuê xe máy để trực tiếp đi tìm đất, tìm xong thì so sánh giá của 100 môi giới, 100 mảnh đất khác nhau: cái nào ngon nhất thì chốt mua: Trước khi đặt cọc mua đất: phải kiểm tra với cán bộ địa chính mấy vấn đề sau:

lô đất đó có tranh chấp, chồng lấn. dính quy hoạch gì không?

có chuyển nhượng hợp pháp cho người mua được không, thời gian chuyển nhượng hết bao lâu?

Sau khi chuyển nhượng thì có phải nâng hạ hạn mức thổ cư không? nếu phải điều chỉnh thì sổ mới đứng tên người mua sẽ có bao nhiêu m2 thổ cư, bao nhiêu m2 cây lâu năm?

Biết chắc chắn thì mới xuống tiền.

(trước đây khi mua đất phú quốc thì thuê xe máy, trời mưa xẹt lộp dất bộ mấy km, khi mình có tuổi rồi, ko đủ sức khoẻ đi xe máy nữa thì lúc mua đất ở bình thuận, lâm đồng, đắk lắk cũng phải mất mấy ngày tự lái oto từ HN vào đó cả tuần, mua bds là việc lớn ko lười được)

cứ hỏi đủ 100 môi giới, hỏi đủ 100 nhà dân, hỏi đủ 20 quán nước, 20 cửa hàng tạp hoá.. xem đủ 100 mảnh đất rồi so sánh và check kỹ với cán bộ địa chính trước khi cọc thì không bao giờ bị mua hớ.

---//----

Đạt 3 tiêu chuẩn này thì nên nhập vào

1- có sổ đỏ sổ hồng, có thổ cư, nằm trọn vẹn trong quy hoạch ONT, ODT: chuyển nhượng được hợp pháp: đứng tên chính chủ người mua: (không mua đất tranh chấp, dính quy hoạch, vướng pháp lý ko sang tên được sổ...)

2- lấy Tháp Rùa làm tâm: đối với đất thổ cư (xe 7 chỗ vào tận đất) thì cùng bán kính với tháp rùa (đường chim bay): chỗ nào rẻ nhất: thì sẽ tăng nhanh nhất, bền vững nhất, an toàn nhất

ở các mức giá sau là an toàn:

bán kính 20 km thì <35tr/m²

bán kính 25km thì <30tr

bán kính 30km thì <20tr

bán kính 35km thì < 13tr

bán kính 40km thì <7tr

bán kính 45km thì <3tr

(nếu đường rộng hơn hoặc đất khu đô thị, đất đấu giá.. thì đắt hơn cũng ok)

(mức giá trên chỉ là gợi ý để tham khảo: có thể tăng giảm tùy từng trường hợp cụ thể: các bạn nên tự đi xem nhiều mảnh đất để so sánh rồi quyết định)

3- Bên ngoài VĐ4 thì nên mua đất nền của dân, bên trong VĐ4 thì nên mua đất khu đô thị

---//---

Bây giờ ở Việt Nam mới đang trong quá trình phân chia lại tài sản là thời kỳ sơ khai của giai đoạn tích lũy tư bản,

Còn rất nhiều cơ hội cho mọi người để làm giàu để đổi đời:

Nếu ai biết đầu tư bds trong giai đoạn này thì sau này sẽ giàu gấp hàng trăm lần những người chỉ gửi tiền tiết kiệm.

Cơ hội này chỉ xảy ra trong 1 đời người: 30 năm nữa khi vị trí xã hội đã an bài: thế hệ con cháu sau này muốn thay đổi vị trí xã hội sẽ rất khó.

lao động cả đời không bằng chốt lời

lô đất,

Vì vậy nên coi việc tìm mua bds là việc chính, chứ không phải (việc làm công ăn lương):

cần thiết thì xin nghỉ phép để đi săn đất. (vì đi làm là làm giàu cho thành chủ: bị nó bóc lột, còn việc mua bán bds là làm giàu cho bản thân mình).

Trên đời này mấy ai giàu sẵn, có sẵn tiền (trừ tham nhũng hoặc làm ăn phi pháp hoặc được hưởng thừa kế): mà đa phần những người giàu họ kiếm tiền bằng cách "cơ cấu lại tài sản": tận dụng các thời điểm chuyển dịch của thị trường bds để bán các bất động sản ít tăng giá để mua tài sản có

tiềm năng tăng giá cao thì sẽ giàu gấp 100 lần thằng khác chỉ biết cầm mặt đi làm thuê và chỉ biết ngồi yên giữ các bds không có tương lai.

----//---

* Giai đoạn 2022 -2024 vẫn là giai đoạn Bơm Tiền:

Giá trị của bds VN sẽ vẫn tăng nhanh: vì tiền bơm ra ko vào đất thì vào đâu.

nhưng sẽ không đồng đều:

những chỗ ko có nhu cầu thật : đã tăng ảo rồi thì sẽ có "bong bóng cục bộ" và sẽ giảm giá,

còn những chỗ có nhu cầu thật, có tương lai như Vành đai 4 hà nội thì sẽ tăng phi mã:

Tiền bơm ra thì bds vẫn tăng cho đến khi Lãi Suất > Critical Point nhé Đất quê đất tỉnh giảm 10-30% nhưng đất HN , HCM tăng 50-100% , những chỗ như VĐ4 tăng x2 x3 thì tính tổng lại thì giá trị BĐS trong "Tổng Tài Sản Quốc Dân" vẫn tăng : vậy nên có thể nói là "BĐS vẫn sẽ Tăng Giá"

* BĐS trong giai đoạn 2022-2024 vẫn sẽ tăng nhưng ở một số nơi đã tăng ảo,

Tuy rằng những chỗ đã Tăng Ảo vẫn có thể Tiếp tục Tăng Thêm nhưng sẽ KHÔNG bền vững: mọi người nên cẩn thận.

Còn các loại bds giá trị thì sẽ tăng giá nhanh, tăng giá rất cao, càng ngày càng tăng và không bao giờ mất giá được: vì nó gắn với nhu cầu thật của xã hội.

từ giờ đến 2024 sẽ ko tăng cao lãi suất vượt quá Critical Point đâu.

mọi người cứ yên tâm mà đầu tư loại bds giá trị.

khi có dấu hiệu thị trường xì hơi thì mình sẽ báo công khai trên FB.

---//---

* BĐS Hà Nội có 3 ưu điểm mà không Tỉnh nào có được:

- 1- là thủ đô nên được nhà nước ưu tiên cao nhất, đầu tư công nhiều nhất
- 2- là nơi dân số các tỉnh chuyển về sống (chứ có mấy ai từ HN về tỉnh đâu) càng ngày số dân chuyển về HN càng đông
- 3- là nơi có việc làm tốt, thu nhập cao: dân kiếm được nhiều tiền thì bds mới có giá cao.

*** Trong các huyện có VĐ4 đi qua thì bây giờ mình thấy sóc sơn là tiềm năng nhất: vì cùng bán kính với tháp rùa : đất sóc sơn là rẻ nhất.

sóc sơn có đủ các loại yếu tố tăng giá

- 1- VĐ4
- 2- sân bay
- 3- vết dầu loang
- 4- quy hoạch SUN, BRG , viettraximex
- 5- lên thành phố

---//---

Đầu tư bds thì phải mua lúc chưa có quy hoạch, lúc giá còn rẻ, mua lúc tù mù, khi mà tất cả mọi người khác đều chê là BĐS đó không ở được.

(giống như trước năm 2000 ai bán căn nhà phố nội thành mua đất ven vành đai 3 (cách vđ3 khoảng 10km) thì bây giờ bán đất ven VĐ3 Hà Nội đi mua được 20-30 căn nhà nội thành)

Bài giáo án số 3

Bài Giáo Án số 3:

"TÁI CƠ CẤU TÀI SẢN" là CÁCH "An Toàn Nhất", "Khả Thi nhất" và "Không có rủi ro nào"

để NHẬN TÀI SẢN lên 400 lần qua 2 THẾ HỆ:

(1 CĂN NHÀ THÀNH 400 CĂN NHÀ)

--//---

Đời bố mẹ các bác mua bds ven Vành Đai 3 Hà nội .

Đời các bác mua bds ven Vành Đai 4 Hà nội

* mỗi đời cách nhau 20-30 năm

* mỗi 1 thế hệ chỉ cần "cơ cấu lại tài sản 1 lần" thì sau đó tài sản sẽ tăng vài chục lần.

Ví dụ:

trước năm 2000 : nếu bố mẹ các bạn chỉ có 1 căn nhà ở nội thành: bán 1 cái nhà đó đi mua đất rẻ ven Vành Đai 3 Hà Nội thì bây giờ bán đất VĐ3 đi mua được 20 cái nhà nội thành.

bây giờ các bạn bán 1 cái nhà ngõ ở nội thành HN để mua đất rẻ ven VĐ4 thì 20-30 năm sau : giá trị số đất ven VĐ4 đó cũng tương đương với 20 căn nhà ngõ ở nội thành.

Nếu 2 thế hệ đều biết "cơ cấu lại tài sản" như vậy:

thì từ 1 cái nhà ban đầu: trải qua 2 thế hệ sẽ tăng thành $20 \times 20 = 400$ cái nhà.

* thời điểm tốt nhất để mua là trước khi dự án Đường vành đai được phê duyệt cho đến khi dự án thông xe (Xu thế mở rộng của Thủ đô là Tất yếu , nhưng sau đó tuy vẫn tăng liên tục nhưng tốc độ tăng sẽ không nhanh như thời điểm trước khi thông xe)

*Đầu tư bds thì phải mua lúc chưa có quy hoạch, lúc giá còn rẻ, mua lúc tù mù, khi mà tất cả mọi người khác đều chê là BĐS đó không ở được.

(giống như trước năm 2000 ai bán căn nhà phố nội thành mua đất ven vành đai 3 (cách vđ3 khoảng 10km) thì bây giờ bán đất ven VĐ3 Hà Nội đi mua được 20-30 căn nhà nội thành) :

Ai đã lỡ dịp "tái cơ cấu tài sản" trước khi Vành đai 3 khởi công thì bây giờ đừng nên bỏ lỡ Vành đai 4 : nếu không cả đời sẽ ân hận.

---//----

Bây giờ ở Việt Nam mới đang trong quá trình phân chia lại tài sản là thời kỳ sơ khai của giai đoạn tích lũy tư bản,

Còn rất nhiều cơ hội cho mọi người để làm giàu để đổi đời:

Nếu ai biết "tái cơ cấu tài sản" để đầu tư bds trong giai đoạn này thì sau này sẽ giàu gấp hàng trăm lần những người không biết "cơ cấu lại tài sản".

Cơ hội này chỉ xảy ra trong 1 đời người: 30 năm nữa khi vị trí xã hội đã an bài: thế hệ con cháu sau này muốn thay đổi vị trí xã hội sẽ rất khó.

lao động cả đời không bằng chốt lời lô đất,

Vì vậy nên coi việc tìm mua bds là việc chính, chứ không phải việc làm công ăn lương

Trên đời này mấy ai giàu sẵn, có sẵn tiền (trừ tham nhũng hoặc làm ăn phi pháp hoặc được hưởng thừa kế): mà đa phần những người giàu họ kiếm tiền bằng cách "cơ cấu lại tài sản": tận dụng các thời điểm chuyển dịch của thị trường bds để bán các bất động sản ít tăng giá để mua tài sản có tiềm năng tăng giá cao thì sẽ giàu gấp 100 lần thằng khác chỉ biết cầm mặt đi làm thuê và chỉ biết ngồi yên giữ các bds không có tương lai.

Làm cả đời chắc gì mua được 1 bds, vì giá BĐS luôn tăng nhanh hơn Tốc độ Tăng Thu Nhập.

nhưng nếu ai biết "cơ cấu lại tài sản" thì sau 1 thế hệ từ 1 bds ban đầu sẽ nhân tài sản lên tương đương với 20 bất động sản ban đầu.
sau 2 thế hệ sẽ nhân tài sản lên $20 \times 20 = 400$ lần giá trị bất động sản ban đầu.

BDS tăng nhanh nhất là khi chưa đạt ngưỡng 100-150tr/m²:

giống như con người lớn nhanh nhất là khi chưa 16 tuổi.

BDS rẻ 10tr/m² - 20tr/m² tăng lên 30tr-40tr/m² thì cực dễ,

nhưng bds 100tr/m² tăng lên 200tr/m² thì cực khó

---//---

Phương pháp "TÁI CƠ CẤU TÀI SẢN" là cách đầu tư BĐS an toàn nhất, rủi ro = 0% vì Không phải vay ngân hàng, không có rủi ro đòn bẩy tài chính, Không bị ảnh hưởng bởi các đợt sóng lên sóng xuống của chu kỳ bds (vì khi thị trường bds lên thì bán bds cũ giá Cao thì cũng mua bds mới giá Cao, còn khi thị trường bds đi ngang thì bán giá Thấp mua vào cũng giá Thấp): theo nguyên tắc bình thông nhau nên an toàn tuyệt đối.

Đầu tư Đất ven Vành Đai 4 Hà Nội thì phải mua đất có sổ, check quy hoạch cho chuẩn: quanh vđ4 nhiều ruộng, nếu có dự án thì sẽ lấy đất ruộng, đất nông nghiệp 50 năm, chứ nếu lấy đất ONT, ODT thì phải thoả thuận bồi thường, nên các dự án kinh tế sẽ ko dám lấy.

Các bạn nhìn khu đô thị Vin gia lâm và Vin Hưng Yên thì rõ: đất dân ở giữa dự án vẫn được giữ nguyên nhé, giá tăng hàng trăm lần.

Đố ai chỉ ra được 1 trường hợp doanh nghiệp dám lấy đất ở của dân HN để làm dự án kinh tế mà không thương lượng đấy.

Thoả thuận đền bù thì tôi là chủ đất tôi đòi 1 tỉ /m² thì doanh nghiệp cũng ko làm gì được tôi.

<https://baotainguyenmoitruong.vn/chu-dau-tu-va-nguoi-su...>

---//---

Bài giáo án số 4

Bài Giáo án số 4:

Nguy cơ Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương ven Biển bị Chìm dưới nước biển

---//---

Ông cha thật sáng suốt khi chọn Hà Nội là thủ đô, vì nhiều thành phố Ven Biển sẽ có nguy cơ bị chìm ngập dưới nước biển.

Nhìn vào hình trong bài này thì sẽ thấy là đến 2050 khi các vùng khác Ngập thì Hà Nội vẫn An Toàn (dự kiến đến mốc 2050 thì con người sẽ giảm phát thải Carbon ở mức trung hoà : khi đó băng sẽ không tan thêm và sau 2050 sẽ không có vùng nào bị ngập thêm nữa)

<https://m.genk.vn/nguyen-cuu-dang-tren-nature-du-bao-nuoc...>

Việc Thành phố HCM và nhiều tỉnh thành Ven Biển khác sẽ bị ngập dưới mặt nước biển trong 30-50 năm tới là khó có thể tránh được,

HCM là yếu tố lịch sử để lại: ngày xưa Sài Gòn bằng 10 hà nội, nhưng bị chính quyền miền bắc bóp nghẹt dần dần nên giờ ngang HN

(chỉ thấy người HN đi mua đất các nơi nhiều gấp mấy lần người SG nhé) vậy nên sau khi HCM có nguy cơ bị chìm thì HN sẽ là trung tâm lớn duy nhất:

yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến bds chính là yếu tố chính trị (nếu ko có ngày 30/4/1975 thì sự việc có thể đã khác 😊)

Indonesia nó lớn hơn VN mà cũng đã phải chuyển thủ đô rồi, mặc kệ Jakarta chìm ngập dưới nước biển.

còn Hà Lan có công nghệ hiện đại như thế mà cũng phải đầu hàng: năm 2021 Hà Lan chấm dứt dự án đê bao: mặc kệ cho nước ngập: chấp nhận mất đất vì không thể chống lại được với thiên nhiên.

Nguồn từ CNN cực kỳ uy tín:

<https://edition.cnn.com/.../netherlands.../index.html>

*các anh / chị đọc thêm 4 bài báo và video này liên quan đến vấn đề Thành phố HCM sẽ ngập dưới mặt nước biển trong 30-50 năm tới để tham khảo nhé:

1- <https://tuoitre.vn/akarta-chim-nhanh-nhat-the-gioi-tp-hcm...>

2- https://m.youtube.com/watch?v=sW_yTEfGDTA&feature=youtu.be

3- https://m.youtube.com/watch?v=y-z_9ntqig8...

4- <https://m.youtube.com/watch?v=0xCtOrYMUtA&feature=youtu.be>

----//----

Anh em nào đang nắm giữ BĐS TỈNH THÀNH khác cũng nên thoát hàng để chạy về đầu tư BĐS ven Vành Đai 4 Thủ Đô Hà Nội.

Đã đầu tư thì nên chọn nơi nào an toàn nhất, tiềm năng tăng giá cao nhất, tăng trưởng bền vững nhất và thanh khoản tốt nhất. Hà Nội là lựa chọn duy nhất.

BĐS HN là nơi an toàn nhất và sẽ tăng trưởng bền vững nhất.

chỉ nên bán bds Hà Nội khi thấy có mảnh BĐS khác cũng thuộc hà nội ok hơn.

BĐS Hà Nội có 3 ưu điểm mà không Tỉnh nào có được:

- 1- là thủ đô nên được nhà nước ưu tiên cao nhất, đầu tư công nhiều nhất
- 2- là nơi dân số các tỉnh chuyển về sống (chứ có mấy ai từ HN về tỉnh đâu) càng ngày số dân chuyển về HN càng đông
- 3- là nơi có việc làm tốt, thu nhập cao: dân kiếm được nhiều tiền thì bds mới có giá cao.

Tổng kết chiến dịch lướt sóng Vin HY thắng lợi vang dội:

- ngày 28,29,30 tháng 4 mua vào (cọc 300 + chênh 100-500tr/ căn)
- ngày 02/5 bán ra (thu hồi cọc 300 + chênh thu về 300- 1 tỷ) (ai mua hàng của mình mà ko biết bán giá cao hơn thì trong ngày 02/05 mình đã cam kết mua lại chênh 100 tr : tức là đảm bảo lãi tối thiểu 100tr cho thành viên nhóm)

**** Mỗi căn lãi trung bình 200-500 tr/ căn (Vốn 500 triệu - 1 tỷ / căn)**

---//----

sự thật đã chứng minh: Mình chưa đầu tư thua lần nào.

Mình ít khi kêu gọi anh em đệ tử đi theo, vì lần nào chắc thắng 100% mình mới kêu gọi

trong 3 nhóm zalo này của mình có gần 3000 mem:

còn lưu giữ lại mọi chỉ đạo của mình đối với anh em:

vào lúc nào ra lúc nào,

mua lúc nào, thoát lúc nào. rất đúng nhịp thị trường, chính xác tuyệt đối.

1- <https://zalo.me/g/uognwb557>

2- <https://zalo.me/g/wrsncs516>

3- <https://zalo.me/g/tjfcok637>

ngày 02/5 khi mình khuyên mọi người thoát hết hàng: mình còn công khai cam kết ai ko thoát được hàng trong ngày 02/05 thì mình cam kết mua lại chênh 100tr :

vậy tối thiểu ai cũng lãi từ 100tr trở lên nhé.

nếu game nào rủi ro thì không bao giờ mình đầu tư,

game nào mình nắm chắc 100% phần thắng thì mình mới chơi

Trong chiến dịch Vin HY lần này cá mập tham ăn dầy thoát chậm, mắc cạn hết, còn đàn cá con do em dẫn dắt thoát sớm từ 02/05

mình dậy đầu tư BĐS không thu phí, để giúp người nghèo đổi đời

(vì chỉ cần 500 triệu tiền Vốn là có thể Lướt sóng Vin HY được)

lướt 1 căn Vin HY trong 3-4 ngày vốn khoảng 500tr lãi khoảng 200tr : lợi nhuận cao an toàn tuyệt đối.

cách của mình là dẫn dắt 1 đàn cá con ăn tranh thức ăn của cá mập.

Người nghèo cũng có cơ hội làm giàu

ngày 02/5 khi mình khuyên mọi người thoát hết hàng: mình còn công khai cam kết ai ko thoát được hàng trong ngày 02/05 thì mình cam kết mua lại chênh 100tr :

vậy tối thiểu ai theo mình cũng lãi từ 100tr trở lên nhé

----//----

Đây là thông báo KẾT THÚC chiến dịch lướt sóng Vin Hưng Yên mà mình đã đăng trên các nhóm zalo của mình:

1- Dự báo sóng Vin Hưng Yên thì mình đã nhắn tin công khai trên các nhóm zalo rồi: luôn luôn kịp thời và chính xác.

(Những ai nghe theo mình lướt thì đều lãi vài trăm triệu / căn rồi)

2-Còn những ai mua đầu tư lâu dài thì mình cũng đã tư vấn căn hợp lý nhất và bán với giá rẻ nhất thị trường tại thời điểm người đó Mua vào.

3- Những ai đã mua hàng Vin Ocean Park 2 của mình thì có thể kiểm tra lại tại thời điểm mình bán hàng, có đúng là mình bán rẻ nhất hay không? nếu kiểm tra lại mà thấy ở thời điểm đó có chỗ khác bán rẻ hơn thì báo mình , mình sẽ bồi thường 2 lần chỗ tiền chênh và tặng thêm 100 triệu nữa.

4- sắp tới Game Đại An có thể sẽ có luật chơi khác,

mình sẽ cập nhật tình hình để quyết định xem có nên kêu gọi mọi người cùng lướt Vin Đại An hay ko, và sẽ lướt theo cách nào.

những ai quan tâm đến Game lướt sóng sắp tới Vin Đại An thì cứ ở lại nhóm này nhé,

có gì mới mình sẽ cập nhật

** nguyên tắc của mình khi kêu gọi mọi người đầu tư Vin HY là Mình chỉ khuyên mọi người mua hàng của mình khi mình bán hàng trực tiếp phân phối qua sàn F1 với giá rẻ nhất.

Bây giờ Giá GỐC đã tăng lên quá cao, không còn rẻ nữa nên mình tạm thời Dừng bán hàng Vin HY.

*** Khi nào có game mới (ví dụ như Vin Đại An hay dự án nào khác mà mình thấy có cơ hội cho các bạn nhập hàng của mình kiếm được tiền nhờ lướt cọc ăn lãi chênh thì mình sẽ thông báo công khai trên nhóm này)

*** (Tại thời điểm mình bán hàng trước đây: ai mua được rồi bán lướt cọc theo hướng dẫn của mình: đều ăn lãi hàng trăm triệu/ căn rồi:

Và tại thời điểm mình bán hàng: mình cam kết giá mình bán cho mọi người trên nhóm này là rẻ nhất thị trường tại thời điểm đó: nếu ai thấy chỗ khác bán RẺ hơn thì mình đền gấp 2 lần tiền chênh : Lời Hứa này vẫn Nguyên Giá trị và Không bao giờ thay đổi)

Đối với những ai đã mua hàng Vin HY của mình mà không lướt theo hướng dẫn của mình mà vẫn giữ lại để đầu tư: thì mình vẫn có trách nhiệm đến cùng:

---//----

*** Anh em nào vẫn còn ý định đầu tư Vin Hưng Yên "Trung Hạng" thì nên cẩn thận tỉnh táo để không bị mắc cạm bẫy trong 3 đợt gây sóng sánh tới của Vin HY :

1- giai đoạn các quỹ mua buôn hết thời gian hạn chế chuyển nhượng: bọn cá mập này được mua giá rẻ hàng nghìn căn trước khi Vin mở bán chính thức, nên bọn nó sẽ xả hàng giá rẻ để thu hồi vốn

2- Giai đoạn hết hỗ trợ lãi suất: ai ko đủ tiền đóng lãi sẽ bán rẻ

3- Giai đoạn hết ân hạn nợ gốc: ai ko có tiền cũng phải cắt lãi cắt lỗ.

*** Anh em nào định đầu tư Vin "Dài Hạng" thì tham khảo bài này nhé:

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/811997826871664/?d=n>

----//----

Và đây là các bài khác của mình liên quan đến chiến dịch Vin HY : mọi người đọc để tham khảo.

<https://www.facebook.com/100041843625742/posts/789047259166721/?d=n&mibextid=7FbTGu>

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5867163353301040/?mibextid=7FbTGu>

<https://www.facebook.com/groups/5766723633345013/permalink/5910636628953712/?fs=e&s=cl>

